



INSTITUTO DE GOBIERNO Y GESTIÓN PÚBLICA  
UNIDAD DE POSGRADO

**LA ACTUALIZACIÓN DE LA FICHA CATASTRAL Y SU  
INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO  
PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
SULLANA, AÑO 2019**

**PRESENTADO POR  
EMMANUEL CARRASCO ESCOBAR**

**ASESORA  
ANA MARIA ANGELES LAZO**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN  
PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN  
ESTADO, GOBIERNO, GOVERNABILIDAD Y GOBERNANZA**

**LIMA – PERÚ  
2023**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**INSTITUTO DE GOBIERNO Y GESTIÓN PÚBLICA**

**SECCIÓN DE POSGRADO**

**MAESTRIA EN GESTIÓN PÚBLICA**

**LA ACTUALIZACIÓN DE LA FICHA CATASTRAL Y SU INCIDENCIA EN LA  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL DE SULLANA, AÑO 2019**

**PRESENTADO POR:**

**EMMANUEL CARRASCO ESCOBAR**

**ASESOR:**

**DRA. ANA MARIA ANGELES LAZO**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR  
EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**ESTADO, GOBIERNO, GOBERNABILIDAD Y GOBERNANZA**

**LIMA, PERÚ**

**2023**

## DEDICATORIA

*A DIOS por toda la guía espiritual que me transmite  
día a día, lo cual sirve para conducirme en mi vida,  
dándome esa sabiduría y fuerza mental para afrontar  
y resolver las adversidades que se me presentan en la vida.*

*A mi madre que es una bendición  
Tenerla como progenitora, la cual  
es mi soporte día a día  
Motivándome a ser mejor  
Persona y profesional,*

## **AGRADECIMIENTO**

*Vivo agradecido a mi madre por educarme, aconsejarme*

*y enseñarme los valores y principios que los utilizó y me sirven en mi vida.*

## INDICE

<i>DEDICATORIA</i> .....	<i>ii</i>
<i>AGRADECIMIENTO</i> .....	<i>i</i>
<i>INDICE</i> .....	<i>ii</i>
<i>INDICE DE TABLAS</i> .....	<i>vi</i>
<i>INDICE DE FIGURAS</i> .....	<i>vii</i>
<i>RESUMEN</i> .....	<i>x</i>
<i>ABSTRAC</i> .....	<i>xi</i>
<i>INTRODUCCIÓN</i> .....	<i>1</i>
<i>Presentación de la existencia del Problema</i> .....	<i>1</i>
<i>Formulación del problema</i> .....	<i>5</i>
<i>Problema General</i> .....	<i>5</i>
<i>Problemas Específicos</i> .....	<i>5</i>
<i>Objetivos de la investigación</i> .....	<i>6</i>
<i>Objetivo General</i> .....	<i>6</i>
<i>Objetivos Específicos</i> .....	<i>6</i>
<i>Justificación de la Investigación</i> .....	<i>6</i>
<i>Importancia de la Investigación</i> .....	<i>6</i>
<i>Viabilidad de la Investigación</i> .....	<i>7</i>
<i>CAPITULO I: MARCO TEÓRICO</i> .....	<i>8</i>
<i>1.1. Antecedentes de la Investigación</i> .....	<i>8</i>
<i>1.1.1. Antecedentes Internacionales</i> .....	<i>8</i>
<i>1.1.2. Antecedentes Nacionales:</i> .....	<i>11</i>
<i>1.2 Bases Legales</i> .....	<i>15</i>
<i>1.2.1. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097 -2013-SUNARP/SN</i> <i>Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP</i> .....	<i>17</i>
<i>1.2.2. Ley N° 28294 Ley Que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro Urbano Y su</i> <i>Vinculación con el Registro de Predios</i> .....	<i>18</i>

1.2.3. Directiva N° 001-2007-SNCP/CNC “Formatos e Instructivo de las Fichas Catastrales” .....	19
1.2.4. Directiva 02-2010-SNCP/ST-Estructura de Datos Gráficos de la Base de Datos Catastral Urbana del Sistema Nacional Integrado de la Información Catastral Predial-SNCP.....	20
1.2.5. Manuales para la Mejora de la Recaudación del Impuesto Predial Marco Normativo .....	20
1.2.6. Manual de Levantamiento Catastral Urbano.....	21
1.2.7. Ley Orgánica de Municipalidades, LEY N° 27972 .....	22
1.3. Bases Teóricas.....	23
1.3.1. Recaudación Tributaria .....	24
1.3.2. Teoría Tributaria En Relación Con El Impuesto Predial.....	24
1.3.3. Uso Del Catastro De Predios En El Perú .....	25
1.3.4. La Organización Del Catastro En El Perú .....	26
1.3.5. Elementos Del Catastro .....	28
1.3.6. Funciones Del Catastro.....	29
1.3.7. Actualización Y Conservación Del Catastro .....	29
1.3.8. Calificación Del Catastro.....	31
1.3.8.1. Catastro Urbano.....	31
1.3.8.2. Catastro Rural.....	32
1.3.8.3. Catastro minero. ....	32
1.3.9. Funciones Del Catastro Urbano. ....	32
1.3.10. Finalidades Del Catastro: .....	34
1.3.10.1. Finalidad del Catastro Rural .....	34
1.3.10.2. Finalidad Del Catastro Urbano.....	34
1.3.10.3. Finalidad del Catastro Minero.....	34
1.3.11. La Utilidad Del Catastro Municipal Está Enfocado A Tres Aspectos: .....	34
1.3.11.1. Fiscal.....	34
1.3.11.2. Planeación Municipal.....	35
1.3.11.3. Desarrollo Comunitario.....	35
1.3.12. Sistema Tributario Municipal.....	36
1.3.12.1. El Tributo.....	36

1.3.12.2. <i>Impuesto</i> .....	36
1.3.12.3. <i>Contribución</i> .....	36
1.3.12.4. <i>Tasa</i> .....	37
1.3.12.5. <i>Impuesto Municipal</i> .....	37
1.3.12.6. <i>Impuesto Predial</i> .....	37
1.3.12.6.1. <i>Reseña Histórica Del Impuesto Predial</i> .....	37
1.3.12.6.2. <i>Definiciones Del Impuesto Predial</i> .....	38
1.3.12.6.3. <i>Hecho Gravado</i> .....	38
1.3.12.6.4. <i>Deudor del Impuesto Predial</i> .....	39
1.3.12.6.5. <i>Base imponible del impuesto predial</i> .....	40
1.3.12.6.6. <i>Tasas o alícuotas del impuesto predial</i> .....	41
1.3.12.6.7. <i>Tasas del Impuesto Predial</i> .....	42
1.3.12.7. <i>Presentaciones de declaraciones juradas</i> .....	43
1.3.12.8. <i>Pago del impuesto predial</i> .....	44
1.3.9.9. <i>Inafectaciones al Impuesto Predial</i> .....	45
1.4. <i>Definición de Términos</i> .....	47
1.4.1. <i>Canon</i> .....	47
1.4.2. <i>Contribuyente</i> .....	47
1.4.3. <i>Impuesto Predial</i> .....	47
1.4.4. <i>Ley de tributación municipal</i> .....	47
1.4.5. <i>Mef</i> .....	47
1.4.6. <i>Meta De Impuesto Predial</i> .....	48
1.4.7. <i>Pbi</i> .....	48
1.4.8. <i>Predio</i> .....	48
1.4.9. <i>Tribunal Fiscal</i> .....	48
1.4.10. <i>Tuo</i> .....	48
1.4.11. <i>UIT</i> .....	48
1.4.12. <i>Amnistía Tributaria</i> .....	48
 CAPITULO II: <i>PREGUNTAS Y OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES</i> .....	 49
CAPITULO III: <i>METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN</i> .....	53



3.1. Tipo de Investigación .....	53
3.2. Enfoque de Investigación.....	53
3.3. Diseño metodológico .....	53
3.4. Alcance de la Investigación .....	53
3.5. Diseño Muestral.....	53
3.6. Población.....	53
3.7. Técnicas de recolección de datos.....	54
3.8. Procedimientos de dirección y control para el recepcionamiento de datos .....	54
3.9. Aspectos éticos.....	55
<b>CAPITULO IV: PROPUESTA DE VALOR Y RESULTADOS.....</b>	<b>56</b>
PROPUESTA DE VALOR.....	56
4.1- Catastro urbano, según valor de un predio de los niveles socioeconómicos: .....	56
“B”, “C” y “D” en la provincia de Sullana.....	56
4.2- Catastro urbano: según los elementos de un predio .....	58
4.3- Recaudación de impuesto predial, según magnitud de contribuyentes de la municipalidad provincial de Sullana de los niveles socioeconómicos “B”, “C” y “D” .....	59
4.3.1- Encuestas al contribuyente sobre las estructuras de sus predios: .....	59
4.3.2- Encuestas al contribuyente sobre la actualización de sus predios: .....	63
4.4- Recaudación de impuesto predial, según la proyección del cálculo de la nueva ficha catastral .....	64
Comparación de la ficha modelo con la nueva ficha actualizada .....	65
Proyección de declaración jurada de acuerdo ficha catastral actualizada .....	65
Proyección de la deuda del contribuyente .....	66
Comparación de recaudación 2019 con la proyectada en términos porcentuales .....	67
<b>CAPITULO V: DISCUSION .....</b>	<b>68</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>71</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>73</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>77</b>

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	16
Tabla 2.....	28
Tabla 3.....	42
Tabla 4:.....	57
Tabla 5:.....	58
Tabla 6:.....	58
Tabla 7:.....	59
Tabla 8:.....	60
Tabla 9:.....	60
Tabla 11:.....	60
Tabla 10:.....	60
Tabla 12:.....	61
Tabla 12:.....	61
Tabla 13:.....	61
Tabla 14:.....	62
Tabla 15:.....	63
Tabla 16:.....	64
Tabla 17:.....	65
Tabla 18:.....	65
Tabla 19:.....	66
Tabla 20:.....	67

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1 .....	2
Figura 2 .....	4

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación, titulado **LA ACTUALIZACIÓN DE LA FICHA CATASTRAL Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA, AÑO 2019**. Tiene como objetivo general proponer a la ficha catastral como instrumento influyente en el incremento de la recaudación del impuesto predial en la municipalidad provincial de Sullana en el año 2019.

Nuestro trabajo de investigación presenta las siguientes características: Tiene un modelo descriptivo con diseño no experimental y planteamiento cuantitativo. La medición de la muestra poblacional, se fundamentó en: La información extraída del FONDO MI VIVIENDA S.A –AÑO 2009, de la investigación titulada:” Estudio de mercado de la vivienda social en la ciudad de Piura y Sullana”. Además de apoyarnos en la información del censo realizado por el INEI en el año 2007. Lo cual contribuyo a enfocarnos en los niveles socioeconómicos:” B”,”C”,” D”, los cuales fueron la base de la muestra poblacional para el presente trabajo de investigación.

Los procedimientos de obtención de datos, son la investigación de documentos y elaboración de cuadros.

**Palabras claves: recaudación, ficha castral, primordial, incremento, factor, impuesto predial, población, influyente, Municipalidad.**

## **ABSTRAC**

The present research work, entitled THE UPDATING OF THE CADASTRAL RECORD AND ITS INCIDENCE IN THE COLLECTION OF PROPERTY TAX IN THE PROVINCIAL MUNICIPALITY OF SULLANA, YEAR 2019. Its general objective is to propose the cadastral record as an influential instrument in increasing collection of the property tax in the provincial municipality of Sullana in the year 2019.

Our research work presents the following characteristics: It has a descriptive model with a non-experimental design and a quantitative approach. The measurement of the population sample was based on: The information extracted from the FONDO MI VIVIENDA S.A -YEAR 2009, from the investigation entitled: "Market study of social housing in the city of Piura and Sullana". In addition to relying on the information from the census carried out by the INEI in 2007, which contributed to focus on the socioeconomic levels: "B", "C", "D", which were the basis of the population sample for the study. present research work.

The procedures for obtaining data are the investigation of documents and the preparation of tables.

Keywords: collection, castral file, essential, increase, factor, property tax, population, influential, Municipality.

**TURNITIN****● 15% Overall Similarity**

Top sources found in the following databases:

- 14% Internet database
- 3% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 12% Submitted Works database

**TOP SOURCES**

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	<b>hdl.handle.net</b>	6%
	Internet	
2	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b>	2%
	Internet	
3	<b>repositorio.usmp.edu.pe</b>	1%
	Internet	
4	<b>Universidad Andina del Cusco on 2018-06-05</b>	<1%
	Submitted works	
5	<b>repositorio.unheval.edu.pe</b>	<1%
	Internet	
6	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2016-03-18</b>	<1%
	Submitted works	
7	<b>Universidad Tecnologica del Peru on 2020-01-16</b>	<1%
	Submitted works	
8	<b>es.scribd.com</b>	<1%
	Internet	

9	Universidad Cesar Vallejo on 2016-10-11	<1%
	Submitted works	
10	repositorio.uladech.edu.pe	<1%
	Internet	
11	Universidad San Ignacio de Loyola on 2022-05-16	<1%
	Submitted works	
12	es.slideshare.net	<1%
	Internet	
13	Universidad Andina del Cusco on 2017-06-01	<1%
	Submitted works	
14	repositorio.udh.edu.pe	<1%
	Internet	
15	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2015-09-25	<1%
	Submitted works	
16	repositorio.unu.edu.pe	<1%
	Internet	
17	Universidad Nacional de Tumbes on 2022-08-18	<1%
	Submitted works	
18	repositorio.untumbes.edu.pe	<1%
	Internet	
19	Universidad Cesar Vallejo on 2017-06-30	<1%
	Submitted works	
20	msal.gov.ar	<1%
	Internet	

21	prezi.com	Internet	<1%
22	Universidad Continental on 2022-05-02	Submitted works	<1%
23	jesper-g.dk	Internet	<1%
24	repositorio.upci.edu.pe	Internet	<1%
25	slideshare.net	Internet	<1%
26	Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez on 2022-11-21	Submitted works	<1%
27	docplayer.es	Internet	<1%
28	Universidad de Lima on 2013-11-08	Submitted works	<1%
29	moam.info	Internet	<1%



## INTRODUCCIÓN

### **Presentación de la existencia del Problema**

Siendo la baja recaudación de los impuestos prediales como uno de los problemas más relevantes en todo el Perú que a nivel de gobiernos locales se refiere, utilizar a la ficha catastral como un instrumento que mejore de la recaudación predial, lo constituye a este como un factor primordial para resolver esta problemática en este tipo de gobiernos.

Arribasplata (2014) afirma lo siguiente:

La elaboración de catastro comprende dos aspectos: el inventario de los inmuebles, ubicados en el municipio, y de sus propietarios a través de un estudio que implica su localización y registro y la determinación del valor de los inmuebles, con el fin de obtener el valor catastral para el cobro del impuesto predial (Página 11).

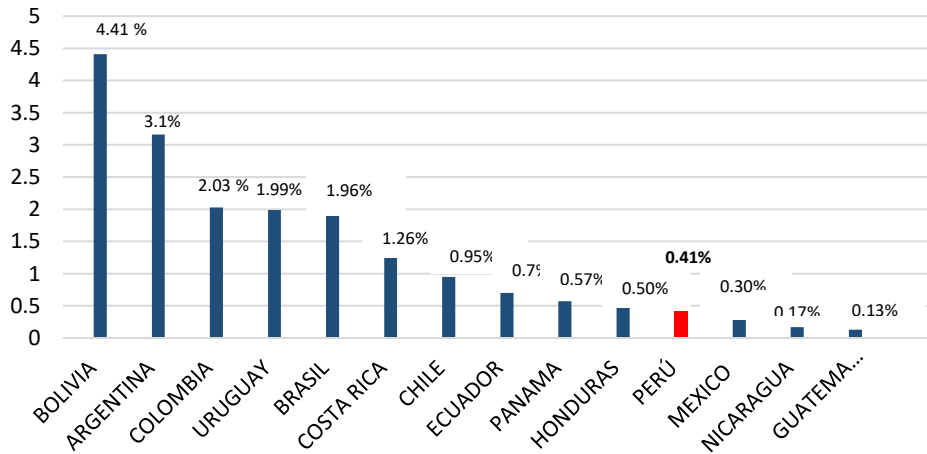
Actualmente en la Municipalidad Provincial de Sullana cuenta con una data de catastro poco actualizada la cual carece de información cartográfica, escasa información alfanumérica, como son la identificación de titulares catastrales, características de titularidad, descripción y usos de predios, servicios básicos, construcciones, situación físico legal. Siendo todo lo antes mencionado fundamental para el valor catastral con fines de fiscalización y mejora en la recaudación predial.

El tributo predial es la unidad tributaria que capta por cada año el precio de todos los bienes urbanos y rústicos acorde a su autoevalúo. Esto se origina producto de los aranceles y valores unitarios certificados por la cartera de Vivienda, Construcción y Saneamiento del gobierno peruano.

Hoy en día entre los diversos impuestos nacionales existentes, el de mayor relevancia es el predial, debido a que explica el 27% de toda la recaudación propia. El año 2019, en todo el país se recaudaron unos s/1,982 millones por este concepto; es decir un 0,29% del PBI (MEF, 2020).

**Figura 1**

*La recaudación predial peruana año 2018 en américa latina:*



*Nota:* Adaptado de Grafico Impuesto predial en América Latina – Año 2018([www.ipe.org.pe](http://www.ipe.org.pe))

De acuerdo a estadísticas de la Comisión Económica para América latina CEPAL para América Latina y El Caribe, el país que tiene el más alto nivel de recaudación por impuesto predial es Bolivia con respecto al Producto Bruto Interno, con un 4.41%, mientras que el país con menor recaudación es Guatemala con un 0.13%.

Asimismo, Bolivia, Argentina, Colombia, Uruguay y Brasil están por encima del promedio de recaudación que es igual a 1.32%. Por otro lado, el Perú ocupa el puesto once con un 0.41% y se encuentra dos posiciones debajo de Ecuador que ocupa el octavo lugar con 0.7%(CEPAL, 2018).

La relevancia del tributo predial en la última quincena de esta época, se viene acrecentando de una manera significativa en las municipalidades del territorio peruano.

Sin embargo, hoy en día las recaudaciones del tributo predial no son la optimas en las comunas peruanas, y se debe a la deficiente gestión del catastro en las municipalidades (IPE, 2019).

El gabinete de economía y finanzas, y organismos de nivel mundial han puntualizado que la escasez de recaudación predial, es producto de la carencia de registros catastrales precisos, en otras palabras, un inventario tangible de propiedades en la nación, otro motivo viene hacer la ineficiencia en tasación de las propiedades.

Pero, ¿qué es el catastro?, es un inventario que autoriza localizar el dominio además de tener una idea precisa del estado del régimen de propiedad del espacio, así como para la zona urbana como también para la zona rural. Lo anterior facilita incluir a los tramites de gestión administrativa de las comunas, para calcular la cancelación de impuestos.

Este instrumento permite que las comunas tengan el saber de cuánto mide un terreno, a quién le corresponda, en qué condiciones esta, si es que existe una propiedad hechos sobre esa área o qué construcciones se pueden hacer. Con esta data, los municipios pueden tener un registro del terreno del que son accesibles y con qué medios cuentan. Asimismo, el catastro nos da acceso a estimar el costo del terreno e identificar a sus propietarios, de esta forma los municipios pueden incrementar su rendición de impuestos tributarios, y obtener más recaudación.

Actualmente en la comuna Sullanera cuenta con un catastro urbano poco actualizado, a continuación, mediante un gráfico presentamos las debilidades del catastro de la comuna sullanera:

**Figura 2:**

*Debilidades del área catastral en la comuna Sullanera*



*Nota: La figura: Debilidades del catastro en la comuna Sullanera, fue propia.*

*Fuente, fue producto del cuestionario hecho a los propios servidores de dicha área en el año 2019.*

Cabe indicar que la comuna Sullanera, al no tener información catastral actualizada, origina no tener los montos de los costos reales de las propiedades urbanas, conteniendo datos de información predial de los usuarios otorgados por la declaración del contribuyente, ubicados en la Gerencia de Administración de Tributos y que no siempre esa data es verídica, sumándose a esto la desactualización del catastro que existe en la comuna sullanera conllevando a una posible evasión de tributos prediales.

El área de Rentas de la comuna Sullanera realiza un trabajo poco eficiente de recaudación del tributo predial porque generalmente existe poca documentación fehaciente de la información y registros de catastro que produce la Área catastral.

Frente a este resultado, se aspira describir de qué manera la adecuada utilización del catastro contribuye y repercute en el aumento de los ingresos del tributo de predios en la sub gerencia de gestión de tributos de la comuna Sullanera –Año 2019.

## **Formulación del problema**

### ***Problema General***

¿De qué manera la actualización de la ficha catastral influye en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019?

### ***Problemas Específicos***

- 1- ¿De qué forma es el aporte de los elementos de las ficha catastral, en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019?

- 2- ¿Qué grado de importancia tiene la actualización de las ficha catastral, en la declaración jurada del contribuyente, en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019?

## **Objetivos de la investigación**

### ***Objetivo General***

Determinar de qué manera la actualización de la ficha catastral , incide en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019.

### ***Objetivos Específicos***

1. Identificar la forma en que los elementos de la ficha catastral, influye en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019.
2. Determinar el nivel de importancia de la actualización de la ficha catastral en la declaración jurada del contribuyente en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019.

## **Justificación de la Investigación**

### ***Importancia de la Investigación***

Actualmente la Municipalidad Provincial de Sullana, necesita ingresos que sean suficientes para cubrir parte de los gastos generados que se producen en la gestión.

La presente investigación busca demostrar que la actualización de la ficha catastral , convierta a la misma en un factor primordial para el aumento de los ingresos de tributos prediales en la comuna Sullanera, conllevando aumentar el desarrollo económico local de la comuna Sullanera.

. Hay que recordar que la comuna sullanera no ha implementado un instrumento ni tampoco ha realizado procedimientos de gestión, coordinación, seguimiento y monitoreo del proceso catastral municipal de tal modo que convierta al catastro o algunos de sus elementos como factores primordiales para los ingresos del tributo predial en la comuna Sullanera.

De tal manera, que, al implementar esta propuesta, buscara analizar las dificultades de las brechas existentes, reduciendo las etapas de evasión de impuestos tributarios y morosidad de recaudación predial además de obtener una data catastral efectiva, fidedigna, actualizada y segura de los predios jurisdicionados por la comuna Sullanera.

### ***Viabilidad de la Investigación***

Se ha considerado como viable la presente investigación, ya que en primer lugar se cuenta con los medios financieros suficientes para asumir los diversos gastos que habrá que afrontar para el normal desenvolvimiento de este proceso de indagación, por otro lado con respecto al recurso humano, contamos con el apoyo necesario que nos va a permitir alcanzar niveles de productividad adecuados, además se han organizado los tiempos de trabajo del investigador de manera tal que se pueda cumplir con los plazos estimados del presente estudio, adicionalmente, considero que se cuenta con el acceso adecuado a la información.

Para una eficiente política tributaria, es necesario tomar decisiones basadas en reglas, procesos y procedimientos. Esta recaudación estará basada en estrategias eficaces, en su defecto, no se logrará lo proyectado (Effio, 2008).

## **CAPITULO I: MARCO TEÓRICO**

### **1.1. Antecedentes de la Investigación**

#### **1.1.1. Antecedentes Internacionales**

##### **➤ TÍTULO**

“Importancia del Catastro y su Repercusión en la Recaudación del Impuesto Predial en dos Casos: Tlalnepantla de Baz, estado de México y Ciudad de México”. Autor Granados Trujillo Alejandro

##### **UNIVERSIDAD:**

Universidad Nacional Autónoma de México. Año 2017.

**OBJETIVO GENERAL:** Exponer la importancia del catastro y su repercusión en la recaudación del impuesto predial, tanto a nivel de municipio como del Gobierno del Distrito Federal año 2017.

**METODOLOGIA:** se puso en práctica el denominado "Programa Integral de Recaudación del Impuesto Predial" (PIRIP), cuyo objetivo era el de incrementar la recaudación mediante la ampliación de la base tributaria el cual consistía en integrar, a través de la actualización del padrón catastral, cuentas prediales no consideradas en el mismo y ratificar o rectificar los datos que contenían las ya existentes en todo el territorio del Distrito Federal.

El PIRIP se diseñó para la participación de las diferentes áreas relacionadas con la recaudación.

##### **CONCLUSIONES:**

Para la mayoría de las comunas es difícil cumplir con el incremento de recaudación predial, disminuir el egreso respecto del año anterior, aumentar los ingresos propios respecto del total de recursos, reducir la dependencia de los recursos federales y estatales, incrementar anualmente la presión fiscal sobre la población sin generar conflictos sociales, reducir la carga financiera, aumentar la capacidad de autofinanciamiento y aumentar la capacidad de inversión.



Todo al mismo tiempo es muy complejo el reto. Se concluyó que el urbanismo y el catastro son importantes para el proceso del aumento del impuesto predial, que es inevitable la actualización cotidiana en cualquier entidad territorial, sin embargo, en la Ciudad de México, el desarrollo inmobiliario sustentado en la política desordenada de edificación y el tamaño de la ciudad hacen que cualquier acción de actualización sea rebasada completamente en poco tiempo.

➤ **TITULO:**

“El Recaudo Tributario del Impuesto Predial Unificado y C complementarios. Estudio de caso: en el Municipio de Tibasosa Vigencias 2017-2020”. Autor Russi Aragón David Mauricio

**UNIVERSIDAD:**

UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA. Año 2019.

**OBJETIVO GENERAL:**

Fue hacer el estudio sobre la recaudación tributaria del impuesto predial en la comuna de Tibasosa(Colombia) durante las temporadas 2017-2020. Específicamente se planteó como problemática principal establecer cómo afectan las medidas implementadas respecto a este tributo por parte de la administración municipal de Tibasosa durante el término en mención .Con el fin de dar respuesta a esto se investigó cómo estaba estructurado el catálogo de predios del impuesto antes de la implementación de actualización catastral; qué efecto económico generó en el recaudo tributario la implementación de la medida, y de qué manera las estrategias adoptadas por la comuna redujeron en la ciudadanía el impacto de la actualización.

**METODOLOGIA:**

Se analizó la actualización catastral. Con ocasión a la misma el municipio, los usuarios manifestaron su inconformidad respecto al alza que se estaba haciendo efectiva en el cobro del

impuesto predial, procediendo a solicitar un ajuste de deuda tributaria porque evidenciaban que no les podían hacer el cobro teniendo en cuenta los límites establecidos por las leyes de orden nacional, que regula el crecimiento del tributo.

A partir del reclamo de los contribuyentes, la administración municipal dio trámite al Acuerdo municipal 002 de 2018 de 26 de febrero de 2018, por medio del cual buscó disminuir el impacto económico generado por la actualización catastral y por ende el aumento considerable del impuesto predial unificado, esta situación conllevó a realizar un descuento por pronto pago equivalente al 40% del tributo para esta vigencia, su aplicación fue de efecto general inmediato.

### **CONCLUSIONES:**

El presente caso fue fundamental para tomarlo como un ejemplo del efecto que produce en un municipio una actualización catastral y saber que no se puede implementar su actualización sin saber la realidad demográfica, geográfica y fiscal, costo el resultado.

La intención de mantener actualizado a un municipio en materia de información catastral fiscal y jurídica de los predios es esencial y actualmente es un deber hacerlo, sin embargo los parámetros bajo los cuales se realizaron en el presente estudio no fueron los correctos, ya que debieron haber realizado dicha actualización de manera conjunta con la información que reposaba en el municipio y hacer los cálculos respecto al impacto económico a través de proyecciones para plantear estrategias con el tiempo necesario y no tener que improvisar a través de la expedición de mandatos locales. Se llegó también a la conclusión que es plena competencia de la comuna realizar actualizaciones catastrales, sin embargo, dentro de esa competencia debe ser avalado por la Constitución y la ley, ya que si no pueden generar problemas frente a los usuarios. Sin embargo, a través del mismo ejercicio y haciendo uso de ese poder tributario fue que el municipio de Tibasosa pudo resolver la problemática que se le

generó en un principio y que causó un impacto económico negativo frente al recaudo del Impuesto predial.

..

### **1.1.2. Antecedentes Nacionales:**

➤ **TITULO:**

“Sistema Municipal de Recaudación Tributaria Aplicando la metodología rentas – Catastro del MEF en la Municipalidad Provincial de Lambayeque, Perú”. Autor: Cornejo Capuñay, Karina Janett

**UNIVERSIDAD:** UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO. Año 2018

**OBJETIVO GENERAL:**

Aplicar la Metodología Rentas – Catastro desarrollada por el Ministerio de Economía y Finanzas para mejorar el proceso de recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Lambayeque.

**METODOLOGIA:**

Fue no experimental por que no se manipulo la variable independiente: recaudación tributaria municipal. Además, fue horizontal correlacional porque se recolectaron los datos en el periodo en el cual se realizó la investigación, desde 2015 al 2017.

Se tomó como base la cartera de contribuyentes de la Municipalidad Provincial de Lambayeque a través de su sistema de recaudación tributaria municipal en el año 2015, conformada por 5613 contribuyentes.

Aplicando la fórmula de población finita la muestra estuvo conformada por 67 contribuyentes. Para obtener el listado de contribuyentes se aplicó un muestreo simple.

La tesis se basó en dos tipos de aplicación de metodologías:

- Metodología rentas catastro. –

Es un módulo que forma parte del Sistema Integrado de Administración Financiera para los Gobiernos Locales (SIAF-GL) desarrollado por el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú (MEF), como herramienta para ordenar la gestión administrativa de los Gobiernos Locales, para simplificar sus tareas en este ámbito y reducir los reportes que elaboraban, así como el tiempo dedicado a la conciliación.

➤ Metodología Métrica Versión 3.-

Ofrece a las Organizaciones un instrumento útil para la sistematización de las actividades que dan soporte al ciclo de vida del software

## **CONCLUSIONES**

➤ La aplicación de la Metodología Rentas-Catastro desarrollada por el MEF, adecuada en la Municipalidad Provincial de Lambayeque mejoro en un 24% el nivel de conocimiento que tienen los contribuyentes de los tributos municipales, demostrándose que la metodología mencionada ha sido efectiva, lográndose el objetivo de aumentar el nivel de conocimiento de la tributación municipal en los contribuyentes de la provincia de Lambayeque.

➤ Se ha mejoro en un 29% el nivel de responsabilidad en el cumplimiento del pago de los tributos municipales desde la aplicación de la Metodología Rentas-Catastro, demostrándose que la metodología mencionada ha sido efectiva, lográndose el objetivo de aumentar el nivel de responsabilidad en el cumplimiento del pago de los tributos municipales en la población lambayecana.

➤ Se logró pasar de un nivel de 13% de concientización en la población en relación al cumplimiento de sus responsabilidades de tributación a un nivel del 44%, demostrándose que la metodología Rentas-Catastro ha sido efectiva, lográndose el

objetivo de aumentar el nivel de concientización de la población lambayecana con respecto a su responsabilidad de tributación.

➤ Se pudo aumentar considerablemente la recaudación tributaria por impuesto predial en 14.93 puntos porcentuales, la recaudación de la tributación por impuesto vehicular en 13.80 puntos porcentuales y la recaudación de la tributación por arbitrios en 8.31 puntos porcentuales. Esto demuestra la efectividad de la Metodología Rentas-Catastro.

➤ **TITULO:**

Propuesta de Mejora para Incrementar la Recaudación del Impuesto Predial en la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML). Autores: Huaylla Bustamante Laura, Juanito Montes Tiolly, Melgarejo Espinoza Pedro, Serrano Yactayo Mariella

**UNIVERSIDAD:** UNIVERSIDAD ESAN. Año 2019

**OBJETIVO GENERAL:**

Realizar una propuesta de mejora para aumentar la recaudación del Impuesto Predial de la Municipalidad Metropolitana de Lima

**METODOLOGIA:**

Esta metodología de esta investigación, se subdivide en cuatro etapas. La primera etapa, llamada exploración, presenta la revisión y consulta de literatura, el marco conceptual, el sistema tributario municipal y el marco legal del Impuesto Predial y Catastro.

La segunda etapa, denominada benchmarking, comparación del modelo catastral Perú-español y los factores críticos de éxito.

La tercera etapa es el diseño, la guía de preguntas para la retroalimentación de las opiniones de expertos en Impuesto Predial y Catastro sobre la importancia de aumentar la recaudación del Impuesto Predial, análisis de los resultados, lo cual sirve para definir la validación de los factores críticos de éxito.

La cuarta etapa es el diagnóstico, se realiza el FODA, se elabora la propuesta que debe aplicarse en la MML con la evaluación de Lima Cercado y se definen los supuestos de la propuesta.

### **CONCLUSIONES:**

- El sistema catastral de la Comuna de Lima es deficiente, por no contar con una tecnología adecuada, infraestructura y recursos humanos necesarios.
  
- Poca recaudación del Impuesto Predial por las limitaciones técnicas en la actualización de la información catastral, por falta de tecnología, infraestructura y recursos humanos.
  
- El Instituto de Catastro de Lima necesita un sistema de información catastral a tiempo real gráfica y numérica, con un alto nivel de funcionamiento y organización.
  
- La información contenida en el catastro y su relevancia, en términos generales predomina en el registro de la propiedad, el SAT no debe fiscalizar en base a las declaraciones juradas.
  
- El Instituto de Catastro de Lima debe tener mecanismos que garanticen el mantenimiento del catastro.

➤ El Instituto del Catastro de Lima tiene el compromiso de la supervisión y ejecución de la implementación e informatización del nuevo Sistema de Información Catastral vinculado al SAT y otras áreas de la MML.

## **1.2 Bases Legales**

La normativa peruana muchas veces juega en contra en el desarrollo de la gestión catastral en las comunas peruanas, si bien es cierto que existe normativa con respecto a la gestión catastral en el Perú, esta muchas veces se convierte en obstáculo del desarrollo de una gestión catastral en las comunas, sobre todo por su contenido y direccionamiento de la norma misma. Las actividades de cada sector hacen que la norma sea diferente, por ejemplo los impuestos relativos a la propiedad inmobiliarias son otorgados por el gobierno central a través del ministerio de vivienda y construcción ,mientras que la misma propiedad es declarada por el ministerio de justicia a través de SUNARP(SUPERINTENDENCIA DE NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS).Veamos a continuación mediante un cuadro informativo, las normativas con relación catastral existentes en el Perú y que entidad son responsables de las mismas:

### **2.-Tabla de síntesis de distribución en Instituciones del catastro en el Perú**

*En la presente Tabla se muestra las instituciones que según su competencia tienen la función catastral:*

**Tabla 1****ACTIVIDADES DEL CATASTRO**

ACTIVIDAD	NORMATIVA PRINCIPAL	ENTIDAD RESPONSABLE
NORMALIZACION	Ley 28294 Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro	Representantes de SUNARP, COFOPRI, Gobiernos Regionales Comunas provinciales, distritales, Instituto Geográfico Nacional Instituto Nacional de Concesiones Y Catastro Minero
LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN	Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, artículos 74 y 79: Organización de espacio físico y uso de suelos	Municipalidades del país
VALORIZACIONES	Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, artículo 11. Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú	Ministerio de Vivienda y Construcción
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Ley 26366, Ley de Creación del Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.	Ministerio de Justicia (SUNARP)
CARTOGRAFÍA	Normativa diversa	Municipalidades, COFOPRI, SUNARP, Instituto Geográfico Nacional, entre otros

A continuación, veremos mediante leyes y normativa los siguientes temas: como se inscriben los predios en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, con qué ley se origina el catastro. Además de examinar uno de los instrumentos más importantes del catastro, el cual será uno de los protagonistas de la recaudación del impuesto predial como lo son las



fichas catastrales existentes. Y por último analizaremos que proceso es el que siguen los predios en una inscripción aparte de saber que nos dice las leyes municipales acerca de la inscripción de los predios:

**1.2.1. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097 -2013-  
SUNARP/SN Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP**

Artículo 11.-INFORMES DE LAS ÁREAS DE CATASTRO DE LA SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se pide la inscripción de acción que incluye la inscripción de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá realizar los casos de variación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro inspeccionara los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, otorgando un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos importantes, si los hubiere. Dicho informe se emitirá sobre la base de la información gráfica con la que tiene el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo compromiso.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se brindará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no estén en lo establecido en el párrafo anterior.

Registrado los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se informara al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2014).

### **1.2.2. Ley N° 28294 Ley Que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro Urbano Y su Vinculación con el Registro de Predios**

Artículo 1.- Objeto de la Ley Créase el Sistema Nacional conformado de Información Catastral Predial, con el objeto de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

Artículo 17.- Inscripción del Código Único Catastral de Predios objeto de Programas de Titulación.

El Registro de Predios verifica a través de la calificación registral, la asignación del Código Único Catastral e inscribe aquellos predios titulados a través de Programas de Titulación en el Registro de Predios, enlazando al predio con su titular y demás derechos y cargas que pueden recaer sobre éste.

Artículo 18.- Información catastral del Registro de Predios

- El Registro de Predios conforma información que otorga fe pública registral y garantía de seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos.
- El Registro de Predios utiliza el Código Único Catastral para identificar el predio.
- La información sobre predios en el Registro, está respaldada por la información catastral.

Artículo 21.- Obligatoriedad del Registro

- El Registro de Predios para acceder a inscribir definitivamente cualquier derecho, debe exigir la inscripción del Código Único Catastral.

➤ En caso de que el predio sobre el cual se solicite la inscripción del acto jurídico no cuente con el Código Único Catastral, el Registro procederá a la anotación preventiva del acto cuya inscripción se solicita, hasta que se presenten los planos debidamente georreferenciados, con las coordenadas en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial vigente y el Código Único Catastral del predio.

Artículo 22.- Interconexión de entidades que ejecutan Programas de Titulación

Las entidades públicas que ejecutan catastro de predios dentro de los Programas de Titulación deben interconectarse con el Registro de Predios y transmitir la información en tiempo inmediato, para la verificación y registro del Código Único Catastral predio.

### **1.2.3. Directiva N° 001-2007-SNCP/CNC “Formatos e Instructivo de las Fichas Catastrales”**

Las fichas catastrales son formatos que se usan para obtener la información, de cada predio y de su titular catastral, durante el desarrollo de levantamiento catastral.

Según Resolución N° 001-2007-SNCP/CNC, las Fichas catastrales se clasifican en:

#### **1.2.3.1. Ficha Catastral Urbana Individual.**

Dicha ficha comprende información de cada predio catastral urbano, como la ubicación del predio, registro del titular catastral, domicilio fiscal, características de la titularidad, descripción del predio, construcciones, obras complementarias u otras instalaciones.

#### **1.2.3.2. Ficha Catastral Urbana de Cotitularidad.**

Abarca información de un predio catastral que tiene a dos o más titulares. En este caso se considerará el mismo Código Único Catastral que pertenecerá a la Ficha Catastral Urbana Individual, así como los datos de cada cotitular con su respectivo porcentaje de participación consignado en el título de propiedad, cuya suma total debe ser el 100%.

### **1.2.3.3. Ficha Catastral Urbana de Actividad Económica.**

Se utiliza cuando se hacen actividades económicas en un predio catastral, por tal razón, esta ficha tendrá el mismo Código Único Catastral de la Ficha Catastral Urbana Individual, la información de la licencia de funcionamiento y la autorización de anuncio.

### **1.2.3.4. Ficha Catastral Rural.**

Esta ficha comprende información de cada predio catastral rural, ubicación del predio, registro del titular catastral, domicilio fiscal del titular en la provincia, características de la titularidad, descripción y uso del predio, construcciones, obras Complementarias u otras instalaciones (Arribasplata, 2014, pág. 9).

### **1.2.4. Directiva 02-2010-SNCP/ST-Estructura de Datos Gráficos de la Base de Datos Catastral Urbana del Sistema Nacional Integrado de la Información Catastral Predial-SNCP**

FINALIDAD: La presente directiva tiene por objeto aprobar la estructura de datos gráficos de la base de datos catastral urbana del sistema nacional integrado de información catastral predial-SNCP, con la finalidad de estandarizar y uniformizar los datos que permiten intercambiar y almacenar la información catastral de los predios y su relación con el registro de predios.

ALCANCE: La presente directiva es de aplicación obligatoria para todas las instituciones generadoras de catastro (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2010).

### **1.2.5. Manuales para la Mejora de la Recaudación del Impuesto Predial Marco Normativo**

**Hecho gravado.** - De acuerdo con el artículo 8° del TUO de la Ley de Tributación Municipal, el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se les

denomina predios a los terrenos, abarcando los ganados al mar, los ríos y otros espejos de agua, y a las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que son parte de los terrenos y que no pueden ser divididos sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Es importante señalar que la ley peruana se fija en gravar el valor total de los predios, lo que comprende no solo el valor del suelo, sino también el de las edificaciones y construcciones que se levanten sobre él (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015).

### **1.2.6. Manual de Levantamiento Catastral Urbano**

Objetivos.-La normalización de las metodologías y procedimientos del levantamiento catastral urbano municipal, vinculadas a las captura de información catastral en campo, de manera que la administración de las comunas o cualquier otro institución generadora de catastro pueda obtener información territorial georreferencia de los predios, usos, destinos y características productivas con el fin de tener una herramienta eficaz en la planificación del desarrollo y reordenamiento urbano, la regulación del derecho de propiedad, la tributación municipal y la administración de los bienes y servicios. Como objetivos específico se detectan:

- Ayudar a las diferentes municipios o entidades generadoras de catastro a emprender las tareas de toma de datos catastrales en zonas urbanas para el cálculo físico-jurídico de los límites prediales.

- Elaborar un documento estándar de ejecución en las diferentes realidades distritales del Perú.

- Sugerir una metodología y procedimientos comunes para todas los municipios o entidades generadoras de catastro del Perú.

- Estandarizar criterios técnicos de levantamiento catastral urbano de acuerdo a la realidad peruana.

- Definir procedimientos de levantamiento catastral urbano.
- La determinación física de los límites prediales.
- La elaboración de planos catastrales y padrón catastral, que permita a las comunas la elaboración de planos temáticos, estadísticas y otros productos derivados de la información catastral, así como la fijación de los avalúos catastrales, de acuerdo a las normativas establecidas, que optimicen, la recaudación del impuesto predial y sirvan de base para el tributo inmobiliario.
- Realizar un documento que forme parte de los planes de capacitación nacional (Servicio de Administración tributaria, 2007).

### **1.2.7. Ley Orgánica de Municipalidades, LEY N° 27972**

#### Artículo 69.- RENTAS MUNICIPALES

- 1) Los tributos hechos por ley a su favor.
- 2) Las contribuciones, tasas, arbitrios, licencias, multas y derechos creados por su concejo municipal, los que constituyen sus ingresos propios.
- 3) Los recursos designados del Fondo de Compensación Municipal (FONCOMUN).
- 4) Las asignaciones y transferencias presupuestales del gobierno nacional.
- 5) Los recursos designados por concepto de canon y renta de aduana, conforme a ley.
- 6) Las asignaciones y transferencias específicas establecidas en la Ley Anual de Presupuesto, para realizar los servicios descentralizados de su jurisdicción.

7) Los recursos originarios de sus operaciones de endeudamiento, concertadas con cargo a su patrimonio propio, y con aval o garantía del Estado y la aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas cuando se trate de endeudamientos externos, conforme a ley.

8) Los recursos originados de la concesión de sus bienes inmuebles y los nuevos proyectos, obras o servicios entregados en concesión.

9) Los derechos por la extracción de materiales de construcción ubicados en los álveos y cauces de los ríos, y canteras localizadas en su jurisdicción, conforme a ley.

10) El íntegro de los recursos originados de la privatización de sus empresas municipales.

11) El peaje que se cobre por el uso de la infraestructura vial de su competencia.

12) Los dividendos originados de sus acciones.

13) Las demás que determine la ley.

### **1.3. Bases Teóricas**

Las comunas son instituciones originadas por la legislación peruana y son reguladas por la misma en el Perú, según la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, menciona la designación de la comuna como gobierno local indicando que son:

Entes fundamentales de la organización territorial del Estado y de la participación inmediata de los asistentes públicos, que administran de manera autónoma los intereses de las colectividades correspondientes; como elemento principal tienen a la población organizada (Diario Oficial El Peruano, 2003).

La Constitución otorga autoridad en el campo tributario a los Municipios según los artículos N° 74° y 195° inciso 4, y artículo 196° inciso 3, el cual indica: "Las comunas pueden generar, cambiar, exonerar y eliminar contribuciones y tasas, dentro de su territorio, según las limitaciones que indica la legislación vigente".

A continuación, veremos lo que significa la recaudación tributaria, su relación con el impuesto predial, el catastro en el Perú, además de lo que contiene el sistema tributario municipal:

### **1.3.1. Recaudación Tributaria**

Son todas las actividades que sobrellevan a impulsar al contribuyente a cumplir con la cancelación de sus obligaciones tributarias en el tiempo fijado, la recaudación tributaria incluye, además de la cancelación de impuestos, el pago de los costos administrativos, multas e intereses.

Para una eficiente política tributaria, es necesario tomar decisiones basadas en reglas, procesos y procedimientos. Esta recaudación estará basada en estrategias eficaces, en su defecto, no se logrará lo proyectado (Effio, 2008).

### **1.3.2. Teoría Tributaria En Relación Con El Impuesto Predial**

Los principales aspectos que se enfoca la teoría tributaria son la clasificación de los impuestos y los estudios de sus efectos de equidad y eficiencia. El impuesto predial depende de la naturaleza inmobiliaria, de las alícuotas y las exoneraciones establecidas. Los efectos de equidad, se interrelaciona con los principios de beneficio, capacidad de pago, y progresividad. Las personas deben cancelar impuestos proporcionales a los beneficios recibidos de los programas públicos. La cancelación tributaria también debe relacionarse con la riqueza del usuario, contribuyentes con igual nivel de riqueza deben aportar en igual proporción (equidad horizontal) y para el caso del impuesto predial, siendo la base imponible



constituida por el valor de los inmuebles en propiedad de los contribuyentes, se aplican bien como proporcionalidad entre el impuesto y el valor de la base imponible, entendida como indicador de riqueza, (progresividad o equidad vertical).

La clasificación de los impuestos se daría de la siguiente manera: indirectos, registran el consumo de bienes y servicios, no suelen favorecer la progresividad, como vendrían hacer los impuestos selectivos al consumo, administrados por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), que se producen en la venta de alcohol, cigarrillos, etc. Mientras que la otra parte de la clasificación son los directos, que registran individuos, permitiendo potencialmente obtener la progresividad. El impuesto predial se clasifica como un impuesto directo sobre el patrimonio inmobiliario, aceptando que los valores de los inmuebles representan el nivel de riqueza y la capacidad tributaria de sus propietarios. Esto derivaría en la progresividad esencial del impuesto.

### ***1.3.3. Uso Del Catastro De Predios En El Perú***

: El uso de catastros urbanos se origina en la administración de las ciudades y de las zonas rurales, Sin embargo, la legislación encarga la responsabilidad a las comunas su responsabilidad en la elaboración y actualización de los catastros, obligándoles a utilizar el 5% de la recaudación del impuesto predial para dichos fines, muy pocas cumplen con ello y no cuentan con esta herramienta (Morales Gonzales ,2019).

En los últimos años, no obstante, se ha promulgado la Ley General de Catastros que ofrece un sistema integral de información catastral que integre a los registros de predios (SUNARP), las comunas y los programas de legalización de la propiedad informal (COFOPRI). Ello espera superar los problemas más comunes en los catastros como la falta de organización entre instituciones que manejan información de los inmuebles, la no obligatoriedad de registrar el cambio de propiedad en el registro de predios, la escasa

utilización de tecnologías de la información, la falta de un código único de identificación de inmuebles, entre otros.

Existen algunas comunas que son la excepción y cuentan con catastros desarrollados con múltiples aplicaciones. Son un grupo minúsculo de comunas distritales ubicadas en Lima Metropolitana (por ejemplo, Miraflores, Surco y San Borja), donde está un desarrollo inmobiliario muy dinámico propio de su condición de zonas de altos ingresos en relación con el resto del país. Asimismo, existen comunas que están incluyendo catastros aprovechando las transferencias fiscales (caso Moquegua y Arequipa). En otros casos, la inclusión responde a las estrategias de los SATs por mejorar sus instrumentos de fiscalización (municipalidades de Piura y Trujillo) (De Cesare,2016).

En las zonas rurales del país, las comunas tampoco cuentan con registros catastrales, principalmente por su escasa capacidad institucional y la poca importancia del impuesto como fuente de financiamiento. Recuérdese que los predios agrícolas tienen una exoneración del 50%, y en la práctica es muy poco lo que se logra recaudar.

Sin embargo, existe un programa gubernamental de titulación (Programa Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural- PETT) que está cubriendo gran parte del territorio nacional, especialmente las zonas agrarias. Y, aunque este recojo de información no tiene fines tributarios, sí puede formar una herramienta fundamental para sentar las bases de un futuro impuesto predial rural manejado por otro nivel gubernamental, dada la escasa capacidad de estas comunas. A futuro, la información cartográfica del PETT debería ser compartida con los municipios y otros entes vinculados a la recaudación predial.

#### **1.3.4. La Organización Del Catastro En El Perú**

Mediante Ley Orgánica de Municipalidades (Ley 27972, 2003), el Catastro peruano es responsabilidad de cada una de las 1851 comunas provinciales y distritales que conforman el

territorio peruano y hasta el año 2003, cada comuna podía establecer su propia metodología para desarrollar su proceso de generación del Catastro. A partir del año 2004 y con la promulgación de la Ley N° 28294 que creó el SNCP (Sistema Nacional del Catastro en el Perú), se estableció un único procedimiento de elaboración del Catastro y que está disponible desde el año 2012, fecha cuando se aprobaron los manuales catastrales y estándares cartográficos para el levantamiento, mantenimiento y actualización de los predios urbanos y rurales.

En el Perú coexisten instituciones de la administración central y local, que se les asigna protagonismo en materia catastral, a partir de los modelos de relación, coordinación y colaboración, realizan su propia clasificación mediante los siguientes modelos: de gestión centralizada, desde la administración central, de gestión descentralizada, desde los Gobiernos locales y regionales (Portillo, 2009).

Como producto de la investigación realizada se pudo comprobar que la clasificación analizada, no se conduce actualmente con los modelos de gestión catastral existentes, los cuales son tres modelos de gestión del Catastro peruano y se mencionan a continuación:

- (i) El modelo de gestión nacional a cargo del SNCP (sistema nacional integrado de catastro en el Perú)
- (ii) El modelo de gestión descentralizado a cargo de los Gobiernos locales y regionales.
- (iii) El modelo de gestión sectorial a cargo de los ministerios, institutos especializados y organismos públicos, que ejercen competencia en materia catastral.

### 1.3.5. Elementos Del Catastro

Tabla 2

#### ELEMENTOS DEL CATASTRO

---

<b>ELEMENTOS DEL CATASTRO</b>		
<b>a)El objeto o unidad de inventario</b>	<b>b)El sujeto o titular del dominio</b>	<b>c)El vínculo o relación</b>
Es el predio, urbano o regional, considerado como una porción de territorio, perfectamente delimitado, descrito e identificado bajo una nomenclatura o codificación inequívoca, representativo de una función social	Es el PROPIETARIO y/o POSEEDOR del inmueble, denominado indistintamente en su condición de persona natural o jurídica, tanto en ámbito privado como público. Cada sujeto representa uno o más predios/inmuebles, y tiene la garantía sobre el ejercicio de derechos, así como, obligaciones registrales y catastrales, que le vinculan a la mejor administración de la riqueza predial.	Es la relación existente entre el sujeto y el objeto, puede ser posesionario, propietario, no habido, precario, etc. La relación se detalla en la ficha catastral, documento que tiene carácter de declaración jurada. (Gutiérrez Abtaca, 2004).

---

### **1.3.6. Funciones Del Catastro**

#### **1.3.6.1. La Función Fiscal.**

Trata del el inventario y valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales, a fin de saber la riqueza inmobiliaria con el objeto de someterla a tributación y facilitar la administración municipal.

#### **1.3.6.2. La Función Jurídica.**

Es la identificación exacta de los bienes inmuebles, a través del Registro de la Propiedad, para proveer de seguridad jurídica y transparencia al tráfico inmobiliario, con el objeto de fomentar un mercado de tierras

#### **1.3.6.3. La Función De Banco De Datos Del Territorio.**

Trata en la administración de la información catastral como una fuente de información sobre el territorio y la propiedad, al servicio de la Administración Pública y de la sociedad. (Gutiérrez Abtaca, 2004).

### **1.3.7. Actualización Y Conservación Del Catastro**

#### **1.3.7.1. Actualización Catastral.**

La Actualización Catastral es el proceso técnico y administrativo mediante el cual se inscribe al día la información catastral tanto gráfica como alfanumérica establecida en la base de datos catastrales y que ha sufrido alteraciones durante un determinado periodo de tiempo, que en ningún caso debe de exceder de cinco años, en caso contrario el catastro debe considerarse obsoleto y levantarse nuevamente.

#### **1.3.7.2. Conservación Catastral.**

La conservación catastral es el proceso mediante el cual se registran en forma sistemática los cambios o variaciones que sufren a los predios en cuanto al uso, dimensiones, titularidad de dominio, situación jurídica, etc. Y que deben registrarse en el instante en que

dichos cambios se producen, para disponer a diario de una información permanentemente actualizada.

### **1.3.7.3. Factores que Originan La Actualización Y Conservación Del Catastro.**

Los principales factores que originan la actualización y conservación en la información catastral y que implican cambios o variaciones en los archivos gráficos, o base de datos o ambos son las siguientes:

#### **1.3.7.3.1. Respecto A La Cartografía:**

- Modificación en la red vial o de riego
  
- Alteraciones del curso de los ríos
  
- Expansión urbana
  
- Cambios por desastres naturales (Fenómenos del Niño, terremotos, etc.)

#### **1.3.7.3.2. Respecto Del Catastro:**

- Fraccionamiento o sub división
  
- Realización de nuevas construcciones.
  
- Ampliación de construcciones existentes.
  
- Asignación de código o unidad catastral a predios en áreas catastradas o no catastradas.

#### **1.3.7.3.3. El sujeto o titular del dominio:**

El sujeto puede cambiar por:

- Transferencia

- Fallecimiento
  
- Matrimonio
  
- Fallo judicial
  
- Sucesión
  
- Intestada

**1.3.7.3.4. El vínculo o relación:**

- Cambio en el régimen de propiedad (inscrita / no inscrita)
  
- Propiedad o copropiedad
  
- Posesión Coposesión
  
- Litigio

**1.3.8. Calificación Del Catastro**

El Catastro en el Perú, según las normas legales como la Ley del catastro N° 28294 de fecha 20 julio del 2004 origina el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios se clasifican en:

**1.3.8.1. Catastro Urbano.**

Este tipo de catastro es el registro físico de los bienes e inmuebles del estado (debidamente actualizado y clasificado). La información se registra en fichas catastrales de acuerdo a la existencia del desarrollo de la ciudad teniendo en cuenta la infraestructura urbana, el lindero y uso de suelo.

### **1.3.8.2. Catastro Rural.**

Registro físico de los bienes e inmuebles del estado y particulares. La información se coloca en fichas catastrales teniendo en cuenta las clases de cultivos, sistemas de riego, bosques y terrenos eriazos.

El catastro rural se basa a la captación y sistematización de información sobre los predios rurales de los municipios, con dos propósitos:

- Detectar los usos productivos del suelo rural.

### **1.3.8.3. Catastro minero.**

Inventario físico de los bienes e inmuebles del estado y particulares. La información se registra en fichas catastrales verificando las clases de explotación, de acuerdo a la ley minera. ( Arribasplata, 2014).

El Catastro urbano es el registro de la propiedad inmueble, se estructuran como una base de datos, al servicio de la comunidad, gobierno Local y gobierno Central. En la base de datos catastral se explican los bienes inmuebles mediante un conjunto de características físicas (superficie, situación, linderos, representación gráfica, año de construcción uso entre otros aspectos), jurídicas (datos de la propiedad) y económicas (valor del suelo, valor de la construcción, usos) ( Arribasplata, 2014).

### **1.3.9. Funciones Del Catastro Urbano.**

- Mantener actualizada la información catastral y explicar actividades que sirvan para el incremento de la base informativa del distrito, debiendo reportar sus inclusiones de nueva información al Sistema de Información Distrital.

- Administrar la información catastral brindando información de las características físicas de los predios, el uso actual del suelo y las edificaciones e instalaciones, información



que ayuda el logro de objetivos de diversas áreas contenidas en el Plan de Desarrollo Municipal y en los programas a ejecutarse.

- Promocionar el potencial del Catastro Urbano como instrumento generador de recursos financieros, mediante el sinceramiento catastral con la base de datos prediales y como herramienta de soporte en el Planeamiento Urbano de Distrito para el desarrollo de la comunidad.

- Administrar los recursos originados del impuesto predial, que tiene como etapa decisiva la valuación catastral. La administración del impuesto predial no se basa al cobro de las contribuciones respectivas, sino que abarca el registro de las propiedades, así como de los propietarios, datos que son anotados en un documento llamado ficha catastral. Esta ficha es la clave de entrada al sistema de proceso de datos que comprenden los registros catastrales, mediante el cual se genera el avalúo catastral y se notifica al propietario el valor catastral y el impuesto predial asignados a su propiedad, documento que servirá como comprobante de que el predio está inscrito en el catastro.

- Actualización de registros catastrales por lo cual los predios siempre se hayan en cambio constante. Se transfieren los derechos de propiedad o varían las características físicas, por lo que es necesario registrar todos estos cambios ( Arribasplata, 2014).

- Administrar y controlar el desarrollo urbano de la jurisdicción y orientar los procesos de control urbano y de control de edificaciones.

- Administrar y controlar en toda la jurisdicción los servicios de los municipios.

- Diseñar, desarrollar y administrar el desarrollo urbano a través de planes urbanos.

- Controlar el desarrollo urbano, dirigiendo el diseño urbano (Arribasplata, 2014).

### **1.3.10. Finalidades Del Catastro:**

#### **1.3.10.1. Finalidad del Catastro Rural**

Disminuir las brechas de titulación, incrementando y actualizando información referida al universo de predios rurales y de comunidades campesinas y nativas formalizadas

#### **1.3.10.2. Finalidad Del Catastro Urbano.**

El catastro urbano permite brindar información actualizada para:

- Facilitar la toma de decisiones de la autoridad municipal.
- Medir el potencial tributario de la jurisdicción y orientar los procedimientos de fiscalización tributaria.

#### **1.3.10.3. Finalidad del Catastro Minero**

Uniformar y unificar el manejo de la información catastral en las jurisdicciones pertenecientes a la minería.

### **1.3.11. La Utilidad Del Catastro Municipal Está Enfocado A Tres Aspectos:**

#### **1.3.11.1. Fiscal.**

Hoy en día el catastro Municipal tiene como objetivo fiscal importante y fundamental, como proceso técnico para generar recursos financieros que apoyen distintos programas de desarrollo.

Como registro de la propiedad, evita posibles conflictos entre vecinos de la comunidad; además, es un apoyo técnico para planear las obras de desarrollo urbano, y en

los casos de la instauración de los servicios públicos en las localidades de las comunas. El catastro municipal se encarga del cobro del impuesto predial a través de la Tesorería Municipal. La determinación de los montos que deben ser cubiertos por los causantes se establece con base en la valuación de los predios y construcciones, realizando en cada caso en forma unitaria las tablas de valores que expide el gobierno estatal para la obtención de los valores catastrales.

#### **1.3.11.2. Planeación Municipal.**

La función de planeación que lleva a efecto la administración de las comunas, tiene como fin prever las necesidades futuras de la comunidad y en atención a ello, organizar la actividad pública. La planeación deberá asistir prioridades esenciales, así como objetivos a corto y largo plazos.

Con mucho más énfasis en la proyección de los servicios públicos municipales, como en el caso del agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados, panteones, centrales de abastos, rastros, calles, parques, jardines. En todos estos servicios, la disposición y delimitación de los bienes inmuebles es condición necesaria para la correcta localización de cada uno de ellos, para que no se generen espacios de marginación y tengan el efecto deseado.

#### **1.3.11.3. Desarrollo Comunitario.**

El catastro en las comunas rurales constituye un potencial para contribuir al desarrollo comunitario, básicamente:

Enfocándose en problemas de límites de propiedad en concurrencia o apoyo de las autoridades que tengan facultad para ello.

Detectando y a su vez proponiendo diferentes formas de producción de la tierra, en colaboración o ayuda con los sectores productivos de la colectividad.

Brindado la asesoría y colaboración necesaria para la mejor ubicación de nuevas empresas o industrias familiares, agroindustrias rurales o zonas de producción (Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal, 2014) .

- Ubicar a los propietarios de los predios rurales (Arribasplata, 2014).

### **1.3.12. Sistema Tributario Municipal**

Es el conjunto de tributos (impuestos, tasas contribuciones) cuya administración se encuentra a cargo de las comunas, sean éstas de aspecto provincial o distrital. Asimismo, forman parte de este transcurso, las normas tributarias municipales y las entidades municipales encargadas de administrar tales tributos (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015). Los componentes del sistema tributario municipal los mencionamos a continuación:

#### **1.3.12.1. El Tributo.**

Es un servicio de dinero que el Estado exige en el ejercicio de su poder de imperio sobre la base de la capacidad contributiva en ejercicio de una ley, y para cubrir los gastos que le demande el cumplimiento de sus fines

El Código Tributario menciona que el término TRIBUTO comprende:

#### **1.3.12.2. Impuesto.**

Es el tributo cuya cancelación no genera por parte del Estado una contraprestación directa en favor del contribuyente. Tal es el caso del Impuesto a la Renta.

#### **1.3.12.3. Contribución.**

Es el tributo que tiene como origen los beneficios derivados de la ejecución de obras públicas o de actividades estatales, como lo es el caso de la Contribución al SENCICO.

#### **1.3.12.4. Tasa.**

Es el tributo que se cancela como causa de la prestación efectiva de un servicio público, individualizado en el contribuyente, por parte del Estado. Por ejemplo, los derechos arancelarios de los Registros Públicos.

La ley establece la vigencia de los tributos cuya administración abarca al Gobierno Central, los Gobiernos Locales y algunas entidades que los administran para fines específicos.

#### **1.3.12.5. Impuesto Municipal.**

Son Tributos establecidos y establecidos por la Ley de Tributación Municipal y otras normas reglamentarias, a favor de los gobiernos locales sean distritales y/o provinciales, cuyo cumplimiento por el deudor tributario no origina una contraprestación directa de parte del gobierno local a favor del contribuyente.

Los impuestos municipales son, exclusivamente, los siguientes:

- a) Impuesto Predial.
- b) Impuesto de Alcabala.
- c) Impuesto al Patrimonio Automotriz.
- d) Impuesto a las Apuestas.
- e) Impuesto a los Juegos.
- f) Impuesto a los Espectáculos Públicos (Ley de Tributación Municipal, 1993)

#### **1.3.12.6. Impuesto Predial**

##### **1.3.12.6.1. Reseña Histórica Del Impuesto Predial.**

El Impuesto predial. - Etimológicamente la voz predio, originario del vocablo Latino PRAEDIUM, que significa finca o fondo y estas a su vez, provienen de PRAES, PRAEDIS que significa fiador, que relacionado en la historia nos dicen que el predio, la tierra o la casa,

conformaba la finca que se otorgaba como bien, el cual constituía más o menos la fianza del matrimonio.

El impuesto predial: Es aquel impuesto anual, que grava los valores de las propiedades de los predios urbanos y rústicos que una persona pueda tener. También se le considera predio a aquel terreno ganado en el mar, en el río y también a la edificación fija y permanente, la cual no pueda ser separada, alterada, deteriorada o destruida (Ortega, 2013).

#### **1.3.12.6.2. Definiciones Del Impuesto Predial.**

El Impuesto predial es un tributo que abarca el valor de los predios rústicos y urbanos. Cuando decimos de predios nos referimos a terrenos, edificaciones e instalaciones tanto fijas como permanentes que forman parte de las edificaciones y no se puedan separar de él sin alterarlo o deteriorarlo.

De la recaudación del Impuesto predial y de gestionarlo y fiscalizarlo se encarga la Municipalidad Distrital de donde se sitúa dicho predio (catalán, 2014).

El Impuesto predial grava el valor de propiedad de los predios urbanos y rústicos. Se denomina predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que forman parte integrante del mismo, que no pueden ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. Conforme al artículo 887º del código civil, son miembros las que no pueden ser separadas sin destruir, deteriorar o alterar el bien (Neyra , 2001).

#### **1.3.12.6.3. Hecho Gravado.**

De acuerdo con el artículo 8º del TUO de la Ley de Tributación Municipal, el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los ganados al mar, los ríos y otros espejos de agua, y a las edificaciones e

instalaciones fijas y permanentes que son parte de los terrenos y que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Es importante destacar que la ley peruana se basa a gravar el valor total de los predios, lo que abarca no solo el valor del suelo, sino también el de las edificaciones y construcciones que se levanten sobre él.

#### **1.3.12.6.4. Deudor del Impuesto Predial.**

Las personas naturales o jurídicas que sean propietarias de los predios al 1° de enero de cada año son sujetos pasivos o deudores del impuesto predial, en calidad de contribuyentes. En ese sentido, cuando se compre un predio con posterioridad a la fecha citada, el adquirente no estará obligado a cancelar el impuesto, lo que debe hacer sólo si mantiene la propiedad hasta el 1° de enero del año siguiente.

La norma también precisa que, cuando la existencia de los propietarios no pueda ser calculada, son sujetos obligados al pago del impuesto los poseedores o tenedores cualquier título, pero en calidad de responsables. En este caso, los poseedores o tenedores tendrán el derecho de pedir al propietario el reintegro del tributo pagado. También se establece que, en forma excepcional, los titulares de las concesiones asumirán la calidad de obligados al pago respecto de los predios que se les hubiesen entregado en concesión y durante el tiempo de vigencia del contrato.

En relación con los predios sujetos a copropiedad, es decir, aquellos que pertenezcan a más de una persona, la norma dispone que todos los copropietarios son responsables solidarios por la cancelación del tributo, siendo exigible a cualquiera de ellos la totalidad del impuesto.

Por otro lado, también podrán ser contribuyentes del impuesto predial, cuando sean propietarios de predios, las comunidades de bienes, los patrimonios, las sucesiones indivisas, los fideicomisos, las sociedades de hecho, las sociedades conyugales u otros entes

colectivos, en virtud de la capacidad tributaria que les ha sido otorgada por el artículo 21. ° del TUO del Código Tributario.

Al pago del impuesto predial:

- La obligación de pagar el impuesto predial le corresponde al propietario y no al usufructuario, no obstante, lo establecido en el artículo 1010° del Código Civil, el cual dispone que el propietario es quien debe cancelar los tributos que graven los bienes inmuebles, ya que dicha disposición solo obliga a las partes.

- En caso no se pueda establecer quién es el propietario del predio, la Administración puede dirigirse contra los poseedores o tenedores en calidad de responsables, mas no puede dirigirse a ellos en forma alternativa a los contribuyentes.

#### **1.3.12.6.5. Base imponible del impuesto predial.**

La base imponible del impuesto predial, según lo dispuesto en el artículo 11. ° del TUO de la Ley de Tributación Municipal, se encuentra constituida por el valor total de los predios del contribuyente localizados en cada jurisdicción distrital. Esto quiere decir que cuando un contribuyente debe cancelar el tributo por varios predios, no se hace una determinación individual por cada uno, sino que se toma en conjunto el valor de todos, y solo sobre la suma total obtenida se realiza la liquidación del monto que ha de pagar. Sólo procede efectuar determinaciones individuales si cada uno de los predios se encuentra ubicado en distintas circunscripciones distritales.

Por otro lado, la administración tributaria municipal no cuenta con autonomía para cuantificar el valor de los predios, pues debe sujetarse a un marco normativo que es aprobado anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante MVCS). En este sentido, para el cálculo del valor de los predios es preciso aplicar los valores arancelarios de terrenos y los valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de



octubre del año anterior, así como las tablas de depreciación por antigüedad, todas ellas aprobadas por el MVCS mediante resolución ministerial.

Cuando no se publiquen los aranceles de terrenos o los precios unitarios oficiales de construcción, por decreto supremo se actualiza el valor de la base imponible del año anterior como máximo, en el mismo porcentaje en que se incremente la unidad impositiva tributaria (UIT). Asimismo, en el caso de terrenos que no hayan sido seleccionados en los planos básicos arancelarios oficiales, se precisa que su valor será estimado por la comuna respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características. En cuanto a los valores unitarios oficiales de edificación, debe sobresalir que, por lo general, la resolución que los aprueba diferencia las edificaciones levantadas en costa, sierra y selva, y establece las partidas por metro cuadrado de área techada para las estructuras (muros, columnas y techos), acabados (pisos, puertas y ventanas, revestimientos y baños) e instalaciones eléctricas y sanitarias.

Respecto de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes (como cercos, instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, entre otros), éstas tendrán un valor por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y considerando una depreciación en función de su antigüedad y estado de conservación. Este valor está sujeta a fiscalización posterior por parte de la comuna respectiva.

#### **1.3.12.6.6. Tasas o alícuotas del impuesto predial.**

En lo que respecta a las tasas o alícuotas del impuesto predial, la legislación peruana ha optado por establecer una escala acumulativa y progresiva; es decir, por cada tramo de la

base imponible se aplica a una tasa base, que se va elevando conforme mayor sea el valor del tramo.

Esta forma de determinación del monto del tributo indica que se busca gravar más a aquellos contribuyentes cuyos predios tengan mayor valor, pues ese mayor valor sería un indicador de una mayor capacidad contributiva. Conforme a lo señalado, las tasas del impuesto predial son las siguientes:

#### **1.3.12.6.7. Tasas del Impuesto Predial.**

*El impuesto se obtiene otorgando a la base imponible la siguiente escala progresiva acumulativa:*

**Tabla3**

TASAS DE MEDICION DEL IMPUESTO PREDIAL EN PORCENTAJES

---

<b>Tasas del Impuesto Predial - Tramo del Autoevaluó</b>	<b>Alícuota</b>
Hasta (15 UIT)	0.20%
Más (De 15 UIT A 60 UIT)	0.60%
(Más de 60 UIT)	1%

---

Finalmente, la ley faculta a las comunas a establecer un monto mínimo que deben pagar por concepto del impuesto equivalente a 0,6% de la UIT vigente al 1° de enero del año al que corresponde el impuesto.

### **1.3.12.7. Presentaciones de declaraciones juradas.**

La presentación de la declaración jurada origina la emisión de órdenes de pago ante el incumplimiento del contribuyente, en la medida en que el propio contribuyente ha autoliquidado el monto de la deuda tributaria.

En cuanto a las obligaciones de tipo formal para el caso del impuesto predial, el TUO de la Ley de Tributación Municipal ha reestructurado la presentación de una declaración jurada por parte de los contribuyentes. Los supuestos y plazos son los siguientes:

- El primer supuesto tiene que ver con la presentación anual que se debe realizar. La norma señala que todos los años, y antes del último día hábil del mes de febrero, el contribuyente debe presentar una declaración jurada ante la administración tributaria de la comuna respecto de todos los predios por los cuales deba tributar. Para efectos del cumplimiento de esta obligación, surge la posibilidad de que la administración tributaria municipal proceda a la emisión de declaraciones mecanizadas, que deben ser enviadas al domicilio de los contribuyentes. Si dentro del plazo que éste tiene para hacer el pago anual (hasta el último día hábil de febrero si no se ha aprobado ninguna prórroga), no realiza ninguna observación al contenido de la declaración mecanizada, se asume la ficción de que él mismo ha realizado la declaración y la ha presentado ante la administración tributaria, por lo que ella pasa a tener el carácter de jurada.

- Otro supuesto de presentación de declaración jurada se entrega cuando se realiza cualquier transferencia de dominio del predio o se transfiere a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM6, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado. El plazo para presentarla será el último día hábil del mes siguiente de los hechos.

- Se debe presentar declaración jurada cuando varíen las características del predio por un valor que sobrepase las 5 UIT. Esto puede hacerse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

- El último supuesto de presentación de declaración jurada se refiere a la posibilidad de la administración tributaria municipal de disponerlo así para la generalidad de los contribuyentes, y dentro del plazo que ella misma fije para tal fin. Asimismo, se recurre a este supuesto cuando se carece de un registro actualizado de los predios afectos al impuesto predial; y puede ocurrir en cualquier momento del año.

- Debe indicarse que al no entregarse de la presentación de la declaración jurada en tales supuestos traerá como consecuencia la comisión de una infracción sancionada con la imposición de una multa equivalente al 100% de la UIT en el caso de que el contribuyente sea una persona jurídica, en tanto que la sanción equivaldrá al 50% de la UIT cuando se trate de personas naturales y sucesiones indivisas.

- Asimismo, la presentación de la declaración jurada le da derecho a la administración tributaria municipal para que pueda emitir las órdenes de pago correspondientes en el caso del no pago del impuesto, en la medida en que el monto del tributo ha sido autoliquidado por el propio contribuyente. Como bien se sabe, esto dará un mayor acceso para el cobro de la deuda, pues las órdenes de pago tienen carácter ejecutivo; en ese sentido, una reclamación no podrá paralizar la cobranza coactiva ya empezada.

#### ***1.3.12.8. Pago del impuesto predial.***

Para el pago del impuesto predial, la norma ha previsto la oportunidad de hacerlo al contado o en forma fraccionada. Si el contribuyente se decide por la primera alternativa, deberá realizar el desembolso hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año; en cambio, si opta por la segunda alternativa, tendrá que cancelar el equivalente al 25% del tributo total hasta el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. En

este último supuesto, los montos fraccionados deberán ser reajustados de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al por mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el periodo que abarca desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota hasta el mes precedente al pago.

Finalmente, cuando se realice una transferencia del bien inmueble, el transferente deberá pagar la totalidad del impuesto pendiente de pago hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

#### **1.3.9.9. Inafectaciones al Impuesto Predial.**

En términos simples, estar sujeto al impuesto predial implica no estar obligado a pagarlo. Con la inafectación, la norma libera de la obligación de la cancelación del impuesto predial a determinados propietarios de predios.

Estas inafectaciones al impuesto predial las casuísticas que están consideradas en el artículo 17. ° Del TUO de la Ley de Tributación Municipal. Allí se establecen los supuestos en los cuales se declaran infectos al impuesto predial los cuales que se ven a continuación:

a) El gobierno central, gobiernos regionales y gobiernos locales; excepto los predios que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias , ampliatorias y reglamentarias, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios sobre los mismos, durante el tiempo de vigencia del contrato.

b) Los gobiernos extranjeros, en condición de reciprocidad, siempre que el predio se destine a residencia de sus representantes diplomáticos o al funcionamiento de oficinas dependientes de sus embajadas, legaciones o consulados, así como los predios de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el Gobierno que les sirvan de sede.

c) Las sociedades de beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.

d) Las entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.

e) Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.

f) El Cuerpo General de Bomberos, siempre que el predio se destine a sus fines específicos.

g) Las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.

h) Las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución.

i) Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.

j) Los predios cuya titularidad correspondan a organizaciones políticas como: partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.

k) Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.

l) Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social, siempre y cuando los predios se destinen a los fines específicos de la organización. Asimismo, se encuentran infectos al impuesto los predios que hayan sido declarados monumentos integrantes del patrimonio cultural de la Nación por el Instituto Nacional de Cultura, siempre que sean dedicados a casa habitación o sean dedicados a sedes de instituciones sin fines de lucro, debidamente inscritas o sean declarados inhabitables por la Municipalidad respectiva. “

m) Los clubes departamentales, provinciales y distritales, constituidos conforme a Ley, así como la asociación que los representa, siempre que el predio se destine a sus fines

institucionales específicos.” En los casos señalados en los incisos c), d), e), f) y h), el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos, que produzcan rentas o no relacionados a los fines propios de las instituciones beneficiadas, significará la pérdida de la inafectación.” (\*)

## **1.4. Definición de Términos**

### **1.4.1. Canon**

Es la participación efectiva de la que tiene los Gobiernos Regionales y Locales del total de ingresos y rentas obtenidas por la explotación económica de los recursos naturales.

### **1.4.2. Contribuyente.**

Es el sujeto pasivo de la relación jurídico tributaria, el cual en virtud de la realización de un hecho generador debe cumplir con su obligación de cancelar tributos. Este puede ser una persona natural o jurídica que actúe a nombre propio o por medio de un sustituto o representante quién debe cumplir con las obligaciones tributarias, formales y materiales.

### **1.4.3. Impuesto Predial.**

Es un tributo de periodicidad anual que registra el valor de los predios urbanos y rústicos. La recaudación, administración y fiscalización de este tributo corresponde a los gobiernos locales, según su jurisdicción.

### **1.4.4. Ley de tributación municipal.**

Dispositivo legal donde se encuentra la normativa correspondiente al sistema tributario que gobierna para todo el Perú.

### **1.4.5. Mef.**

Ministerio de Economía y Finanzas.

#### **1.4.6. Meta De Impuesto Predial.**

Es un programa del Plan de Incentivos Municipales creado por el Ministerio de Economía y Finanzas para fortalecer y mejorar la administración y gestión del Impuesto Predial.

#### **1.4.7. Pbi**

Producto Bruto Interno.

#### **1.4.8. Predio**

Es una propiedad y/o inmueble de una cierta extensión superficial.

#### **1.4.9. Tribunal Fiscal**

El Tribunal Fiscal es un órgano resolutorio del Ministerio de Economía y Finanzas que depende administrativamente del Ministro, con autonomía en el ejercicio de sus funciones específicas. Asimismo, constituye la última instancia administrativa a nivel nacional en materia tributaria y aduanera. Es competente para resolver oportunamente las controversias suscitadas entre los contribuyentes y las Administraciones Tributarias.

#### **1.4.10. Tuo**

Texto Único Ordenado.

#### **1.4.11. UIT**

Unidad Tributaria Impositiva.

#### **1.4.12. Amnistía Tributaria**

Es el perdón de una sanción a un grupo de personas, de esta manera se anula la responsabilidad que deriva de la sanción (Pérez ,2015).

Se aplicaba en aspecto penal, y actualmente se usa también en el aspecto tributario (Sotelo,2010)



## CAPITULO II: PREGUNTAS Y OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Habiendo antecedentes del Ministerio de Economía y Fianzas, el Banco Interamericano de Desarrollo, trabajo de investigaciones nacionales e internacionales. Los cuales recomiendan que, para una mejora de recaudación tributaria en las comunas, es necesario una actualización de catastro, es que lo mencionado líneas arriba, sirvió de base para que nuestro trabajo de investigación demuestre como repercute la actualización de las fichas catastrales en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, originando lo antes mencionado las siguientes preguntas:

- ¿De qué manera la actualización de las fichas catastrales influye en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019?
- ¿De qué forma es el aporte de los elementos de las fichas catastrales en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana?
- ¿Qué grado de importancia tiene la ficha catastral en la declaración jurada del contribuyente, en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019?

Para dar respuesta a las preguntas que dieron cumplimiento a los objetivos de Investigación, se aplicó un modelo de ficha catastral a través de la información obtenida por MI VIVIENDA SA y CENSO 2007., acto seguido se proyectó una nueva ficha catastral , originando dar conclusiones sobre los objetivos desarrollados y por ende emitir recomendaciones que ayuden a través de la actualización de las fichas catastrales, incrementar la tributación del impuesto predial de la municipalidad provincial de Sullana, año 2019.

A continuación, se presenta la operacionalización de las variables, donde se pueden apreciar las variables, su definición conceptual, teórica, y sus dimensiones

e indicadores:

## OPERAZIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSION	INDICADOR	INSTRUMENTO
Variable independiente: CATASTRO URBANO	<p>El Catastro es el registro de la propiedad de bienes, esta compuesto como una apoyo de datos, al servicio de la población, gobierno local y gobierno central.</p> <p>En el apoyo de datos catastral se describen los predios mediante un conjunto de características físicas (superficie, posición de límites de terreno, etc)</p>	<p>Es la estrategia de convertir a un instrumento del catastro como lo es la ficha catastral actualizada de los predios de la comuna Sullanera, como factor primordial para el incremento de recaudación tributaria de la comuna antes mencionada</p>	<p>Dimensión 1: valor del predio de los niveles socioeconómicos: "B", "C" Y "D", en la provincia de Sullana</p> <p>Dimensión 2: Elementos de un predio</p>	<p>Rango de valor de predios, expresado en dólares</p> <p>-Cantidad de Muros y Columnas. -Característica de Techos -características de pisos -características de puertas y ventanas -características de revestimientos -Características de los Baños -Características de las instalaciones sanitarias, etc</p>	<p>Documentos de investigación- información de: MI VIVIENDA SAC</p> <p>Formato de Ficha catastral</p>

---

					Encuestas, Cuestionarios realizadas la zonas poblacionales de la provincia de Sullana.
			Dimensión1: Magnitud de contribuyentes de la comuna Sullanera, de nivel socioeconómico: "B","C" Y "D" ,año 2019	-Elementos de sus predios del contribuyente -Actualización de sus predios del contribuyente	
	Es la actividad natural de toda gestión Tributaria. La captación del tributo predial es un transcurso dificultoso que empieza con la determinación y culmina con el cancelación del tributo predial.	Es el resultado los montos hallados en el cálculo de estimación que se realizaron en la ficha catastral proyectada.			
Variable dependiente: Recaudación del impuesto predial			Dimensión 2: Proyección del cálculo de la nueva ficha catastral	Formato de Ficha catastral	-Ficha catastral proyectada  -Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la costa

---

## **CAPITULO III: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.1. Tipo de Investigación**

Es descriptiva porque este trabajo de investigación otorga ir al lugar de los hechos y poder ver el panorama de la realidad a evaluar.

### **3.2. Enfoque de Investigación**

Es CUANTITATIVO porque se hace la recojo de información para la hipótesis acorde a la medición numérica y el análisis estadístico.

### **3.3. Diseño metodológico**

El presente trabajo de investigación tiene un sentido NO EXPERIMENTAL, en vista de que no se modificaran las variables.

### **3.4. Alcance de la Investigación**

Descriptivo. – Los objetivos es exponer los hechos que se suscitan dentro del proceso de la actualización de ficha catastral, acorde a la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019.

### **3.5. Diseño Muestral**

Los elementos de análisis para el diseño muestral fueron focalizados en los sectores socioeconómicos: “B” “C” y “D” de la provincia de Sullana.

### **3.6. Población**

La primera población se basó mediante el estudio de mercado de la vivienda social en la ciudad de Piura y Sullana, realizado por MI VIVIENDA SAC- AÑO 2009, el cual nos facilitó saber el número de hogares, en los sectores de nivel económico: “B”, “C” Y “D”, los cuales hacen un total

de 4002 de los mismos que corresponden a 1338 viviendas, las cuales fueron de mucha importancia para el presente trabajo de investigación.

En la segunda población se utilizó 60 personas repartidas en los niveles socioeconómico "B", "C", "D" de la provincia de Sullana, con una proporción de 20 en cada nivel socioeconómico antes dicho.

### **3.7. Técnicas de recolección de datos**

- En primer lugar, se aplicó mediante indagación de estudios documentales, saber el número de hogares y de viviendas que existen en los niveles socioeconómicos: "b", "c" y "d", de la provincia de Sullana, con el fin de poder saber el número y valor de viviendas de dicho sector y así darnos cuenta cual es la del precio más común
- En segundo lugar, se encuestó mediante el instrumento de cuestionarios, a un total de 60 contribuyentes proporcionadas en los sectores socioeconómicos: "B", "C" Y "D" de la provincia de Sullana, con el fin de saber el cambio de elementos de sus predios, además de saber su última actualización que se les hizo al mismo

### **3.8. Procedimientos de dirección y control para el recepcionamiento de datos**

En el presente trabajo de investigación se utilizaron los siguientes métodos:

Primero. - Se elaboró un cuadro con el software Excel, el cual nos explique los valores (Precios) de vivienda que existen en los sectores socioeconómicos: "B", "C" Y "D" y así elegir al predominante, de acuerdo a la información encontrada en los estudios de vivienda hecha por: MI VIVIENDA SAC- AÑO 2009.

Segundo. - Se utilizó la base del valor más común de predio, con el cual se simuló a una ficha catastral base- modelo, con el precio más repetitivo del valor de predio.

Tercero. Se encuestó a un total de 60 contribuyentes de los sectores antes mencionados, acto seguido se construyó, siete cuadros mediante software Excel, por cada elemento de un predio los cuales mencionen los mismos con sus respectivas categorías surgidas de cada predio de los encuestados.

Cuarto. - De los mismos encuestados, se les hizo otra pregunta, en la cual nos tenían que contestar mediante rangos de años, desde cuando la municipalidad provincial de Sullana, no realiza la actualización de sus predios.

Quinto-Se elaboró una nueva ficha catastral con los datos mencionados en los puntos tres y cuatro.

Sexto. - se elaboró una declaración jurada del contribuyente, en el que origine un nueva de impuesto predial.

Séptimo. -Se proyectó una nueva deuda de impuesto predial, estimada a un año con la cantidad de contribuyentes sectores socioeconómicos:" B", "C" Y "D", de la provincia de Sullana.

Octavo. - Se analizaron los resultados de la relación entre las variables.

Noveno. - Se concluyeron en base a los resultados, dando respuesta a los objetivos establecidos.

### **3.9. Aspectos éticos**

Los datos del presente trabajo son procesados exclusivamente para fines del mismo, Siendo documentos de investigación encontrados en el portal de transparencia de la Municipalidad Provincial de Sullana, MI VIVIENDA SAC, INEI, Ministerio de Economía y Finanzas.

## **CAPITULO IV: PROPUESTA DE VALOR Y RESULTADOS**

### **PROPUESTA DE VALOR**

El resultado que dejara implementar nuestra investigación serán los siguientes:

- Se brindará un catastro transparente, eficiente con información verídica.
- Se podrán mejorar los lineamientos públicos en razón tributaria en base al mejor y preciso discernimiento del predio. Proyectando el progreso de la zona; tanto en tema de actualización y desarrollo urbano, tanto su manejo y mecánica.
- Se Ofrecerá data fiable tanto para el espacio público y privado, para la creación y realización de planes de proyección.

### **RESULTADOS**

#### ***4.1- Catastro urbano, según valor de un predio de los niveles socioeconómicos: "B", "C" y "D" en la provincia de Sullana.***

A continuación, se presenta los resultados de la variable: Catastro urbano con sus dimensiones: Valor de un predio de los niveles socioeconómicos: "B", "C" Y "D" en la provincia de Sullana:



**Tabla 4:**

RANGO DE PRECIOS DE VIVIENDAS EXPRESADO EN DOLARES	NIVEL SOCIECONOMICO								TOTALES GENERALES EN NUMEROS	TOTALES GENERALES EN PORCENTAJES
	A		B		C		D			
	CANTIDAD DE VIVIENDAS	TENDENCIA DE PRECIO DE VIVIENDA EXPRESADO EN PORCENTAJE	CANTIDAD DE VIVIENDAS	TENDENCIA DE PRECIO DE VIVIENDA EXPRESADO EN PORCENTAJE	CANTIDAD DE VIVIENDAS	TENDENCIA DE PRECIO DE VIVIENDA EXPRESADO EN PORCENTAJE	CANTIDAD DE VIVIENDAS	TENDENCIA DE PRECIO DE VIVIENDA EXPRESADO EN PORCENTAJE		
Mas de \$ 40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Entre \$30,000.00 y \$40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Entre \$20,000.00 y \$30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Entre \$10,000.00 y \$20,000.00	0.00	0.00	57	18.10	174	7.41	0.00	0.00	231.00	5.77
Entre \$5,000.00 y \$10,000.00	0.00	0.00	107	33.97	1015	43.21	320.00	23.92	1442.00	36.03
Menos de \$ 5,000.00	0.00	0.00	151	47.94	1160	49.38	1018.00	76.08	2329.00	58.20
<b>TOTALES GENERALES</b>	0.00	0.00	315	100.00	2349	100.00	1338.00	100.00	4002.00	100.00

Fuente: Estudio de mercado de la vivienda social en la ciudad de Piura y Sullana –Fondo mi vivienda SAC – AÑO 2009

**Interpretación:**

En la presente tabla N°4, se demuestra , que el rango predominante en cuanto al valor de un predio se refiere, de un total de 4002 viviendas, en los niveles socioeconómicos: "B", "C" y "D" de la provincia de Sullana, es el del rango de : Menos de cinco mil dólares , con un porcentaje de 58.20 por ciento en comparación a los demás rangos, los cuales hicieron un 36.03 por ciento en lo que respecta al rango de entre : Cinco mil dólares y diez mil dólares y por ultimo 5.77 por ciento , perteneciente al rango de diez mil dólares a veinte mil dólares .

**4.2- Catastro urbano: según los elementos de un predio**

**FICHA CATASTRAL  
MODELO**

ESTIMACIÓN TIPO DE  
CAMBIO:3.80

**Tabla 5:**

CONVERSION ESTIMADA	
DOLARES	SOLES
4000.00	15200.00

**Tabla 6:**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA RUC: 20154477021						DECLARACION JURADA 2019 (PREDIO URBANO)			
CODIGO : APELLIDOS Y NOMBRES Y/RAZON SOCIAL CONYUGE									
XXXXX XXXXXX									
CODIGO PRED. UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE Y/O AVENIDA									
XXXXX XX - SULLANA									
Confor.Obra		Clasificación 1) casa habitación			Estado	2) En Construcción		Condición Propiedad	1)Propiet.Unico
Lic Construc		Material Predomin 1)Concreto			Tipo	1) Pred Independ		REGIEMN	1) Afecto
Declac.Fabric		Estado de Conserv 2) Bueno			Uso	2) Casa Habitación		Cod Arancel	138
Piso	Año Antig	MTPPRBI	VALOR UNITARIO M2.	% DEP.	DEPRECIACION	VALOR UNIT. DEPRECIADO	AREA CONSTR.	VALOR DE CONTRUCC	TOTAL AREA CONTRUIDA
1	14	DDHGGGF	S/. 334.30	20%	S/. 66.86	S/. 267.44	30M2	S/. 8,023.20	S/. 8,023.20
AREA DE TERRENO : 120 M2 ARANCEL 62.00							VALOR CONTRUCCION		S/. 8,023.20
							VALOR DEL TERRENO		S/. 7,440.00
							VALOR OTRAS INSTAL		0.00
							TOTAL AUTUAVALUO		S/. 15,463.20

Fuentes: -Cuadro de valores unitarios de edificaciones para la costa.

Elaboración: Propia

**Interpretación:** En la tabla N° 6, nos muestra una ficha catastral modelo, la cual tiene como base un costo de predio, semejante al valor del predio predominante en los niveles socioeconómicos: "B", "C" Y "D", de la provincia de Sullana, es entonces que se demuestra el monto predominante de un predio, traducido a una ficha catastral correspondiente al año 2009.

#### **4.3- Recaudación de impuesto predial, según magnitud de contribuyentes de la municipalidad provincial de Sullana de los niveles socioeconómicos "B", "C" y "D"**

##### **4.3.1- Encuestas al contribuyente sobre las estructuras de sus predios:**

En esta primera etapa se trató de encuestas correspondientes al año 2019, a un grupo de 60 contribuyentes de los niveles socioeconómicos antes mencionados, la pregunta general fue ¿Qué material de elementos contienen sus predios?, el resultado fue el siguiente:

**Tabla 7:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS			TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES			TOTALES
		Estructuras Laminarias (Categoría "A")	Columnas, vigas, Placas de concreto (Categoría "B y "C")	Ladrillo (Categoría "D")		Estructuras Laminarias (Categoría "A")	Columnas, vigas, Placas de concreto (Categoría "B y "C")	Ladrillo (Categoría "D")	
MUROS	B	3	1	16	20	15%	5%	80%	100%
	C	0	5	15	20	0	25%	75%	100%
	D	1	1	18	20	5%	5%	90%	100%

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" y "D")  
Elaboración: Propia

**Tabla 8:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS		TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES		TOTALES
		ALIGERADO (Categoría "C")	Calamina(Categoría "D")		ALIGERADO (Categoría "C")	Calamina(Categoría "D")	
TECHOS	B	11	9	20	55%	45%	100%
	C	12	8	20	60%	40%	100%
	D	16	4	20	80%	20%	100%

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" "Y" "D")

Elaboración: Propia

**Tabla 9:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS			TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES			TOTALES
		LOSETA (Categoría "G")	Cemento (Categoría "H")	Tierra (Categoría "I")		LOSETA (Categoría "G")	Cemento (Categoría "H")	Tierra (Categoría "I")	
PISOS	B	12	8	0	20	60%	40%	0	100%
	C	17	3	0	20	85%	15%	0	100%
	D	10	2	8	20	50%	10%	40%	100%

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" "Y" "D")

Elaboración: Propia

**Tabla 10:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS			TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES			TOTALES
		Fierro (Categoría "F")	Madera (Categoría "H")	Sin puerta ni ventanas (Categoría "I")		Fierro (Categoría "F")	Madera (Categoría "H")	Sin puerta ni ventanas (Categoría "I")	
PUERTAS Y VENTANAS	B	11	9	0	20	55%	45%	0	100%
	C	14	6	0	20	70%	30%	0	100%
	D	9	10	1	20	45%	50%	5	100%

**Tabla 11:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS			TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES			TOTALES
		Superficie de Ladrillo (Categoría "E")	Terrajeo con Yeso (Categoría "G")	Pintado Rustico (Categoría "H")		Superficie de Ladrillo (Categoría "E")	Terrajeo con Yeso (Categoría "G")	Pintado Rustico (Categoría "H")	
REVESTIMIENTO	B	15	5	0	20	75%	25%	0	100%
	C	11	5	4	20	55%	25%	20%	100%
	D	4	7	9	20	20%	35%	45%	100%

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" "Y" "D")  
Elaboración: Propia

**Tabla 12:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS			TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES			TOTALES
		Mayólica (Categoría "E")	Sin Mayólica (Categoría "F")	Sanitario Básico (Categoría "G")		Mayólica (Categoría "E")	Sin Mayólica (Categoría "F")	Sanitario Básico (Categoría "G")	
BAÑOS	B	13	4	3	20	65%	20%	15%	100%
	C	12	3	5	20	60%	15%	25%	100%
	D	9	10	1	20	45%	50%	5%	100%

**Tabla 13:**

ESTRUCTURA	NIVEL SOCIECONOMICO	ESTRUCTURAS			TOTALES	RESULTADOS EN PORCENTAJES			TOTALES
		Sistema Agua potable (Categoría "B")	Agua Fría, Gas Natural (Categoría "F")	Sin instalaciones Eléctricas (Categoría "I")		Sistema Agua potable (Categoría "B")	Agua Fría, teléfono (Categoría "G")	Sin instalaciones Eléctricas (Categoría "I")	
INSTALACIONES ELECTRICAS	B	9	8	3	20	45%	40%	15%	100%
	C	8	7	5	20	40%	35%	25%	100%
	D	5	8	7	20	25%	40%	35%	100%

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" "Y" "D")  
Elaboración: Propia

**Interpretación:** En las presentes tablas de N° 7 al 13, se midió los cambios de elementos de predio que tuvieron los contribuyentes en cuanto a estructuras se refiere, en el cuadro resumen de tabla N° 14, se

resume que, de las 7 estructuras de predios a evaluar, 6 se modificaron, y solamente en una estructura no vario, que fue en muros, donde resulto igual.

**Tabla 14:**

AÑO 2019				AÑO 2009
ESTRUCTURA	Nivel Socioeconómico al que pertenece la categoría que predomina	Porcentaje que predomina, acompañada de la categoría que pertenece dicha tendencia		
MUROS	D	90	D	D
TECHOS	D	80	C	D
PISOS	C	85	G	H
PUERTAS Y VENTANAS	C	70	F	G
REVESTIMIENTO	B	75	E	G
BAÑOS	B	65	E	G
INSTALACIONES ELECTRICAS	B	45	B	F

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" y "D")  
Elaboración: Propia

**Interpretación:** En esta tabla N°14, se muestra la nueva estructura de predio ,que se origina de acuerdo a los resultados de las encuestas a los contribuyentes de los niveles socioeconómicos: "B", "C" y "D" demostrados en la tabla N° 7 al 13 del presente trabajo de investigación.

#### 4.3.2- Encuestas al contribuyente sobre la actualización de sus predios:

En esta segunda etapa de encuestas a los contribuyentes correspondiente al año 2019, buscamos conocer mediante el mismo grupo de 60 contribuyentes del punto 4.3.1 del presente trabajo de investigación, desde que año la municipalidad provincial de Sullana no llega actualizar sus predios, comprendidos en los siguientes rangos de: 2009-2012, 2013-2017 y 2018-2021, los resultados fueron los siguientes:

**Tabla 15:**

NIVEL SOCIECONOMICO	RANGOS DE ACTUALIZACIÓN DE PREDIOS			TOTALES	RANGOS DE ACTUALIZACIÓN DE PREDIOS EN PORCENTAJES			TOTALES
	2005-2009	2010-2014	2015-2019		2005-2009	2010-2014	2015-2019	
B	14	6	0	20	70%	30%	0	100%
C	13	7	0	20	65%	35%	0	100%
D	16	4	0	20	80%	20%	0	100%
				60				

Fuentes: -Cuestionario a contribuyentes (niv soc: "B", "C" y "D")  
Elaboración: Propia

**Interpretación:** En la presente tabla N° 15, demuestra que los contribuyentes hicieron su última actualización, en el rango del año 2005 -2009, habiendo transcurrido un tiempo de 10 años sin actualizar sus predios con respecto al año 2019.

**4.4- Recaudación de impuesto predial, según la proyección del cálculo de la nueva ficha catastral**

**Tabla 16:**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA RUC: 20154477021					DECLARACION JURADA 2019 (PREDIO URBANO)					
CODIGO : APELLIDOS Y NOMBRES Y/RAZON SOCIAL CONYUGE										
XXXXX XXXXXX										
CODIGO PRED. UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE Y/O AVENIDA										
XXXXX XX - SULLANA										
Confor.Obra		Clasificación 1) casa habitación			Estado		2) En Construcción		Condición Propiedad	1)Propiet.Unico
Lic. Construc		Material Predomin 1)Concreto			Tipo		1) Pred Independ		REGIEMN	1) Afecto
Declac.Fabric		Estado de Conserv 2) Bueno			Uso		2) Casa Habitación		Cód. Arancel	138
Piso	Año Antig	MTPPRBI	VALOR UNITARIO M2.	% DEP.	DEPRECIACION	VALOR UNIT. DEPRECIADO	AREA CONSTR.	VALOR DE CONTRUCC	TOTAL AREA CONTRUIDA	
1	24	DCGFEEB	S/. 769.65	25%	S/. 192.41	S/. 577.24	30M2	S/. 17,317.13	S/. 17,317.13	
AREA DE TERRENO : 120 M2 ARANCEL 62.00							VALOR CONTRUCCION		S/. 17,317.13	
							VALOR DEL TERRENO		S/. 7,440.00	
							VALOR OTRAS INSTAL		0.00	
							TOTAL AUTUAVALUO		S/. 24,757.13	

Fuente: -Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la costa  
Elaboración: Propia



**Interpretación:** Con la ayuda de las encuestas a los 60 los contribuyentes a los cuales se les pregunto sobre sus estructuras de sus predios y sus actualizaciones de los mismos, los cuales se evidencian en las tablas N°14 y 15 del presente trabajo de investigación, es que se originó esta nueva ficha catastral expresada en la tabla N° 16, conllevando aun valor de autoevaluó proyectado para el año 2019 de: Veinticuatro mil setecientos cincuenta y siete con 13/100 soles.

**Tabla 17:**

**Comparación de la ficha modelo con la nueva ficha actualizada**

FICHA MODELO	FICHA ACTUALIZADA
AÑOS DE ACTUALIZACION	
2009	2019
ESCTRUCTURA DEL PREDIO	
DDHGGGF	DCGFEEB
TOTAL DE AUTOEVALUO	
S/. 15,463.20	S/. 24,757.13
DIFERENCIA DE AUTOEVALUO POR PREDIO	
S/. 9,293.93	

*Fuente: -Cuadro de Fichas catastral modelo y proyectada  
Elaboración: Propia*

**Interpretación:** En la tabla N°17, demuestra que comparando los autoevaluos por predio de cada ficha catastral, existe una diferencia de: Nueve mil doscientos noventa y tres con 93/100 soles entre la ficha catastral actual con respecto a la modelo.

**Tabla 18:**

**Proyección de declaración jurada de acuerdo ficha catastral actualizada**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA RUC:xxxxxxxx	HOJA RESUMEN 2019	HR FECHA EMISION 08.02.2019
CODIGO	APELLIDOS Y NOMBRES Y/O RAZON SOCIAL CONYUGE	
XXXX	XXXXX	
REGIMEN 1) AFECTO		
TIPO DE COD .PRED.UBICACION DEL PREDIO.CONDICION PROPIEDAD AUTOEVALUO		
<b>TOTALES</b>	BASE IMPONIBLE	S/. 24,757.13
	IMPUESTO ANUAL	S/. 355.46
	IMPUESTO TRIMESTRAL	S/. 88.87

Fuente: -Ficha actualizada-  
proyectada  
Elaboración: Propia

**Interpretación:** En la tabla N° 18, expresa la declaración jurada proyectada al año 2019, la misma que fue construida con la ayuda de la ficha catastral actualizada, como se evidencia , aparece el impuesto anual y el impuesto trimestral del contribuyente que le correspondería pagar a un contribuyente en el año 2019.

**Tabla 19:**

**Proyección de la deuda del contribuyente**

Contribuyentes perteneciente al nivel socioeconómico: B,C,D	34,000.00
Impuesto predial anual	S/355.46
Recaudación proyectada anual	S/12'085,640.00
Recaudación Obtenida en el año 2019	S/8'019,681.67
Diferencia de Recaudación Obtenida	S/4'065,958.33

Fuente: -Ficha actualizada-proyectada  
Estudio de Investigación de MI  
VIVIENDA SAC  
Elaboración: Propia

**Interpretación:** En la tabla N° 19, se investigo el numero contribuyentes de los sectores “B”, “C” y “D”, de la provincia de Sullana año 2009, informacion proporcionada por el estudio de investigación de : MI VIVIENDA SAC, el cual nos arrojó un aproximado de 34,000 contribuyentes, los cuales se contrastaron con el impuesto predial anual estimado al año 2019 , dando como resultado : 12'085,640.00 soles, lo cual se contrasto con la recaudación de impuesto predial del año 2019, otorgado por los informes del MEF, la cual fue de: 8'019,681.67 soles , dando como diferencia de la recaudación proyectada hacia lo real de : 4'065,958.33 soles.

**Tabla 20:**

**Comparación de recaudación 2019 con la proyectada en términos porcentuales**

AÑO	RECAUDACIÓN REAL	RECAUDACIÓN OBTENIDA	EN TERMINOS PORCENTUALES		DIFERENCIA PORCENTUAL
2019	S/. 12,085,640.00	S/. 8,019,681.67	60.11%	39.89%	20.22%

Fuentes: -Ficha catastral proyectada

Informe de recaudación según MEF AÑO 2019

Elaboración: Propia

**Interpretación:** En la tabla N° 20, muestra la comparación en términos porcentuales de la recaudación real de impuesto predial año 2019 y la proyectada ese mismo año, dando una diferencia de recaudación porcentual de la proyectada sobre la real de: 20.22 por ciento .

## CAPITULO V: DISCUSION

En esta sección mencionaremos los temas más relevantes de nuestra investigación:

- En la investigación de (Granados 2017) “Importancia del Catastro y su Repercusión en la Recaudación del Impuesto Predial en dos Casos: Tlalnepantla de Baz, estado de México y Ciudad de México”, decimos:

Se encuentra coincidencias en su investigación de lo presentado por (Granados 2017) con la nuestra donde en su conclusión opina: “El urbanismo y el catastro son importantes para el proceso del aumento del impuesto predial, que es inevitable la actualización cotidiana en cualquier entidad territorial”. Esta opinión es la base fundamental para nuestro trabajo de investigación.

- En la investigación de (Russi 2019) “El Recaudo Tributario del Impuesto Predial Unificado y complementarios. Estudio de caso: en el Municipio de Tibasosa Vigencias 2017-2020”, decimos:

Se encuentra coincidencias en su investigación de lo presentado por (Russi 2019 ) con la nuestra donde en su conclusión opina : “Es fundamental tomar como un ejemplo del efecto que produce en un municipio una actualización catastral y saber que no se puede implementar su actualización sin saber la realidad demográfica, geográfica y fiscal, costo el resultado”, este fragmento expresado por el autor, nosotros lo explicamos en la parte de la metodología de investigación en el punto 3.6, denominada población.

- En la investigación de (Cornejo 2018) “Sistema Municipal de Recaudación Tributaria Aplicando la metodología rentas – Catastro del MEF en la Municipalidad Provincial de Lambayeque, Perú”, decimos:

Se encuentra diferencias en su investigación de lo presentado por (Cornejo 2018 ) con la nuestra, donde su metodología se basa en utilizar el módulo de catastro del sistema integrado

de administración financiera (SIAF) para el incremento del impuesto predial, para lo cual decimos: Recurrir a este método sin tener una data fidedigna y actualizada del catastro , no servirá de mucho en el incremento de la recaudación del impuesto predial, de nada sirve consultar a una base de datos catastrales , cuando los mismos no están actualizados, por ende nuestro trabajo de investigación demuestra en todo momento la importancia de la actualización de fichas catastrales , mencionándola como actividad principal para un incremento del impuesto predial en municipalidad provincial de Sullana..

- En la investigación de ( Huayllas 2019) “Propuesta de Mejora para Incrementar la Recaudación del Impuesto Predial en la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML)”, decimos:

Se encuentra diferencias en su investigación de lo presentado por (Huayllas 2019) con la nuestra, donde su metodología se basa en disgregar sus fases en función a lo que es el modelo del catastro urbano Español. Tomar como base este modelo y llevarlo de guía para incrementar la Recaudación del Impuesto Predial en la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual decimos: Es un poco hasta cierto punto fantasioso, el nivel del catastro urbano español , está muy avanzado con respecto al nuestro, tienen una actualización y mantenimiento de su catastro constante, por citar algunas criterios que se desarrollan en España, es que todas la instituciones inmersas en el catastro manejan una misma base de datos del registro de propiedad, algo que no se da en nuestro país a pesar que se quiere hacer cumplir el sistema nacional de catastro , aun no se realiza totalmente en cada institución inmersa en el catastro en el Perú .

Otro criterio también empleado en España es que mantiene compromisos constantes mediante convenios, con las instituciones involucradas en el catastro, donde se comprometen a cumplir con la actualización del catastro constante, las cuales trabajan en conjunto para la retroalimentación de información catastral, algo que en nuestro país no se da aún.

Si bien es un modelo interesante el español, nuestra investigación se basó en enfocarse en la realidad del país donde se hará la misma y a partir de ahí buscar estrategias de actualización de catastro para un incremento de recaudación de impuesto predial.

## CONCLUSIONES

### PRIMERA:

Como conclusión general, decimos que una ficha catastral actualizada, influye de gran manera en el aumento de la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Sullana, periodo 2019, que su poca o nula actualización y utilización en la tributación predial, origina dejar de tener más recaudación que la obtenida. Después de haber visto lo que dejó la proyección de la nueva ficha catastral de nuestra investigación y apoyados en las estadísticas e indicadores que arrojaron los resultados, afirmamos que se dejó de percibir un 20.22% por ciento de recaudación del tributo predial en la comuna Sullanera año 2019.

### SEGUNDA:

-Lo elementos de la ficha catastral, tiene un valor monetario de acuerdo a su categoría, otorgadas por el ministerio de vivienda, lo cual repercute en el valor de un predio.

-Si los elementos de la ficha catastral se modifican, por ende, el valor asignados a cada uno de ellos cambiaría, lo que resultaría la modificación del valor de un predio.

-Si los elementos de una ficha catastral de contribuyente no se actualizan va repercutir en la recaudación del tributo predial de las comunas en este caso en la comuna sullanera.

### TERCERA:

-La actualización de la ficha catastral tiene un grado de importancia considerable en la declaración jurada del contribuyente, debido que es el instrumento que alimenta con sus datos y origina el valor de un predio, lo cual se traduce en el cobro del tributo predial expresados en las declaraciones juradas del contribuyente de las comunas en este caso la comuna Sullanera.

-La actualización ficha catastral también es muy importante en la información estructural y características de un predio, lo cual al contribuyente le ayuda en saber en cuanto esta

valorizado su predio y por ende tener una visión más panorámica ante una posible compra-venta de predio, como también, transferencias del mismo

Por lo antes explicado se determina que una actualización de ficha catastral repercute de una manera positiva y es de suma importancia en una declaración jurada.



## RECOMENDACIONES

### **PRIMERA:**

Se recomienda llevar la problemática a acuerdo de consejo y mediante su aprobación coberturar presupuesto y formar el programa de descarga de actualización de datos prediales del contribuyente para fichas catastrales, convocando a profesionales de arquitectura y de ingeniería civil , los cuales su fin será actualizar las fichas catastrales por años , que se agruparan desde los más antiguos a los más actuales , con priorización de zonas en estado crítico de actualización como las que hemos visto de los sectores socioeconómico :”B”,”C” y “D” realizando las visitas oculares correspondientes mediante cronograma establecido, dicho programa tendría incentivos por metas concluidas por cada periodo .

### **SEGUNDA:**

Hacer que cada integrante del área de catastro se les designe cada mes de manera rotativa en hacer la visitas oculares, y con eso colaboren en inspeccionar la modificación de elementos de los predios y se repartan los sectores de socioeconómico:” B”, “C” y “D”, con el programa mencionado líneas arriba y así puedan hacer trabajo en equipo

### **TERCERA:**

Tratar de mantener la uniformidad de años de ficha catastral con la declaración jurada, en el sentido de que una declaración jurada no puede ser alimentada con datos de 10 a 15 años pasados, sino mantener un ritmo de máximo 2 años de espacio entre la ficha catastral y la declaración jurada.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

INEI (2007)- REPORTE CENSO 2007

MI VIENDA SAC-:"ESTUDIO DE MERCADO DE LA VIVIENDA SOCIAL  
EN LA CIUDAD DE PIURA Y SULLANA- AÑO 2009"

MEF (2009). *Manuales para la recaudación del impuesto predial.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu\\_public/miql/metadatos/1\\_Marco\\_Normativo.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_public/miql/metadatos/1_Marco_Normativo.pdf)

IPE (2019). *EL Catastrófico Catastro Peruano.*

<https://www.ipe.org.pe/portal/el-catastrofico-catastro-peruano/>

Effio Pereda Fernando (2008) Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, Editora y Distribuidora Real SRL.

Torres Mier y Terán, Hilda (2012). "El impuesto predial urbano. Análisis teórico y aproximación inicial al caso de la ciudad de Caracas ". Revista de Ciencias Sociales (RCS). Vol. XVIII, No. 3, Julio - septiembre 2012, págs. 416 - 429. FACES - LU, ISSN 1315-9518. Maracaibo.

Claudia M.de Cesare (2016), Sistemas de Impuesto Predial en América Latina y el Caribe

Gutiérrez Abtaca, R. E. (2004). *Nuevo Sistema de Gestion del Catastro Municipal.* LIMA.

Neyra Calderón. (14 de abril de 2001). Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/impuestos-y-presupuestos-municipales-en-el-peru>

Oriundo Arribas plata, L. M. (2014). COPECO. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/268156926/publicacion06>

Neyra Calderón. (14 de abril de 2001). Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/impuestos-y-presupuestos-municipales-en-el-peru>

<https://gestion.pe/blog/politicas-publicas-para-el-desarrollo/2020/01/catastro-urbano-base-de-un-mejor-futuro.html?ref=gesr>

<https://rpp.pe/peru/actualidad/catastro-el-inventario-que-necesitan-las-municipalidades-para-conocer-sus-districtos-noticia-1239507>

Gutiérrez Abtaca, R. E. (2004). Nuevo Sistema de Gestión del Catastro Municipal. LIMA.

Hernández Sampieri, R. (2015). Metodología de la Investigación 6ta Edición. México: McGraw-Hill Interamericana.

Ley de Tributación Municipal. (1993). Obtenido de <http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1999/descentralizacion/leymuni.htm>

Martin Ponce, D. I. (2016). “La recaudación del impuesto predial y las finanzas de la Municipalidad distrital de Santa María del Valle en el período 2015”. (tesis de grado). Universidad de Huánuco, Huánuco.

Ministerio de Economía y Finanzas. (s.f.). Obtenido de [https://www.mef.gob.pe/defensoria/boletines/glosario\\_tributario.pdf](https://www.mef.gob.pe/defensoria/boletines/glosario_tributario.pdf)

Ministerio de Economía y Finanzas. (abril de 2015). Obtenido de Manuales para la mejora de la recaudación del impuesto predial: [https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu\\_publ/migl/metas/1\\_Marco\\_Normativo.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/migl/metas/1_Marco_Normativo.pdf)

Ministerio de Justicia. (07 de abril de 2010). Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/graficos/Peru/2010/abril/01/R-01-2010-SNCP-CNC.pdf>

Neyra Calderón. (14 de abril de 2001). Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/impuestos-y-presupuestos-municipales-en-el-peru>

Organización de los Estados Americanos. (2010). Obtenido de El Catastro: <http://portal.oas.org/Portal/Sector/SAP/DepartamentoparalaGesti%C3%B3nP%C3%BAblicaEfectiva/NPA/MuNetCatastro/tabid/839/Default.aspx>

Oriundo Arribasplata, L. M. (2014). COPECO. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/268156926/publicacion06>

Ortega Castillo. (2013). El Impuesto Predial.

Ortiz Cáceres, C. (17 de noviembre de 2011). Obtenido de <https://es.slideshare.net/JuanCarranza/la-declaracin-jurada-10206116>

Pérez Porto, J., & Merino, M. (2016). Obtenido de Definición del Catastro: <https://definicion.de/catastro/>

MEF(2019). REPORTE ANUAL DE RACUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL- AÑO 2019-2020

## ANEXOS

### CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES PARA LA COSTA

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN  
LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA y SELVA - EJERCICIO FISCAL 2019

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA  
Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2018

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA						
ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BANOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE (5) TELÉFONO, GAS NATURAL
499.88	303.61	268.12	271.28	292.40	98.67	289.98
B COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BANOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA. GAS NATURAL
322.29	198.08	160.70	142.99	221.54	75.02	211.73
C PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIMBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BANOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
221.85	163.65	105.77	92.42	164.35	52.04	133.57
D LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BANOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL

	214.54	103.87	93.30	80.96	126.10	27.77	84.38
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BANOS CON MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO. GAS NATURAL
	151.03	38.72	62.51	69.27	86.76	16.33	61.28
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BANOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO GAS NATURAL
	113.75	21.30	42.69	52.00	61.16	12.16	35.05
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINILICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZON	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	67.02	14.64	37.68	28.09	50.15	8.36	32.52
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	-----	0.00	23.58	14.04	20.06	0.00	17.56
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		SIN INSTALACION ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	-----	-----	4.72	0.00	0.00	-----	0.00

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.

- (1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.
- (2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.
- (3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%. (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
- (5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRANEAS (CISTERNAS, TANQUES SEPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.
- (6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2
- (7) SE CONSIDERA COMO MINIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

# ESTUDIO DE MERCADO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA CIUDAD DE PIURA Y SULLANA



El presente documento de investigación ha sido elaborado por el  
Fondo MIVIENDA S.A.

Desarrollado por el equipo de la Oficina de Investigación y Desarrollo:

Luis Miyashiro Kuba  
Gisella Mazuelos Vizcarra  
Edith Toledo Calderón  
Rosario Vega Montoya

Lima - Perú  
Abril 2009  
Fondo MIVIENDA S. A.

**INFORME DE JUICIO DE EXPERTO SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN**

**I. DATOS GENERALES**

- Título de la Investigación: **" LA ACTUALIZACIÓN DE LA FICHA CATASTRAL Y SU INICIENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA, AÑO 2019"**
- Apellidos y Nombres del experto : Carrasco Escobar, Joselyne
- Grado Académico : Magister en derecho civil y comercial  
Especialista en Derecho Registral
- Institución en la que trabaja el experto : Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP
- Cargo que desempeña : Asistente Registral
- Instrumento motivo de evaluación : Cuestionario de variable Independiente.
- Autor de instrumento : EMMANUEL CARRASCO ESCOBAR.

• **ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE(5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
<b>CLARIDAD</b>	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado, es decir libre de ambigüedades					X
<b>OBJETIVIDAD</b>	Los ítems del instrumento permitirán mensurar la variable en todas sus dimensiones e indicadores en sus aspectos conceptuales y operacionales					X
<b>ACTUALIDAD</b>	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico y legal.					X
<b>ORGANIZACIÓN</b>	Los ítems del instrumento traducen organicidad lógica en concordancia con la definición organizacional y conceptual relacionada con las variables en todas dimensiones e indicadores, de manera que permitan hacer abstracciones e interferencia en función a los problemas y objetivos de la investigación.					X
<b>SUFICIENCIA</b>	Los ítems del instrumento expresan suficiencia en cantidad y calidad.					X
<b>INTENCIONALIDAD</b>	Los ítems del instrumento evidencian ser adecuados para el examen de contenido y mensuración de las evidencias inherentes.					X
<b>CONSISTENCIA</b>	La información que se obtendrá mediante los ítems permitirá analizar, describir y explicar la realidad motivo de la investigación.					X



<b>COHERENCIA</b>	Los items del instrumento expresan coherencia entre la variable, dimensiones e indicadores.								X
<b>METODOLOGIA</b>	Los procedimientos insertados en el instrumento responden al propósito de la investigación.								X
<b>PERTINENCIA</b>	El instrumento responde al momento oportuno o más adecuado.								X
	<b>SUB TOTAL</b>								5
									0
	<b>TOTAL</b>								50

- II. OPINIÓN DE APLICACIÓN: Es válido para su aplicación.  
 III. PROMEDIO DE VALIDACION: 4.8 Excelente.

Lima, enero de 2023



-----  
 FIRMA DEL EXPERTO  
 DNI N° 44432146

## INFORME DE JUICIO DE EXPERTO SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### IV. DATOS GENERALES

- Título de la Investigación: **"LA ACTUALIZACIÓN DE LA FICHA CATASTRAL Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA, AÑO 2019"**
- Apellidos y Nombres del experto : Carrasco Escobar, Joselyne
- Grado Académico : Magister en derecho civil y comercial  
Especialista en Derecho Registral
- Institución en la que trabaja el experto: Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP
- Cargo que desempeña : Asistente Registral
- Instrumento motivo de evaluación : Cuestionario de variable dependiente.
- Autor de instrumento : EMMANUEL CARRASCO ESCOBAR.

#### • ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE(5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
<b>CLARIDAD</b>	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado, es decir libre de ambigüedades					X
<b>OBJETIVIDAD</b>	Los ítems del instrumento permitirán mensurar la variable en todas sus dimensiones e indicadores en sus aspectos conceptuales y operacionales					X
<b>ACTUALIDAD</b>	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico y legal.					X
<b>ORGANIZACIÓN</b>	Los ítems del instrumento traducen organicidad lógica en concordancia con la definición organizacional y conceptual relacionada con las variables en todas dimensiones e indicadores, de manera que permitan hacer abstracciones e interferencia en función a los problemas y objetivos de la investigación.					X
<b>SUFICIENCIA</b>	Los ítems del instrumento expresan suficiencia en cantidad y calidad.					X
<b>INTENCIONALIDAD</b>	Los ítems del instrumento evidencian ser adecuados para el examen de contenido y mensuración de las evidencias inherentes.					X
<b>CONSISTENCIA</b>	La información que se obtendrá mediante los ítems permitirá analizar, describir y explicar la realidad motivo de la investigación.					X
<b>COHERENCIA</b>	Los ítems del instrumento expresan coherencia entre la variable,					X

<b>METODOLOGIA</b>	Los procedimientos insertados en el instrumento responden al propósito de la investigación.					X
<b>PERTINENCIA</b>	El instrumento responde al momento oportuno o más adecuado.					X
	<b>SUB TOTAL</b>					50
	<b>TOTAL</b>					50

- V. **OPINIÓN DE APLICACIÓN:** Es válido para su aplicación.
- VI. **PROMEDIO DE VALIDACIÓN:** 4.8 Excelente.

Lima, enero de 2023



.....  
**FIRMA DEL EXPERTO**  
DNI N° N° 44432146