



**FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO**

MODELO DE CATASTRO INTEGRADO EN LA RECAUDACIÓN  
DEL IMPUESTO PREDIAL, BREÑA - 2019

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:  
DESARROLLO URBANO-RURAL, CATASTRO, PREVENCIÓN DE RIESGOS,  
HIDRÁULICA Y GEOTECNIA

TESIS PARA OPTAR TÍTULO DE INGENIERA GEÓGRAFA

**AUTOR(A)**

MOLINA ALEGRÍA, MELISSA EVELYN

**ASESOR**

ALVA VELASQUEZ, MIGUEL

**JURADO**

MARTINEZ CABRERA, RUBEN  
ROJAS LEÓN, GLADYS  
ZAMORA TALAVERANO, NOE SABINO

LIMA – PERÚ

2021

**DEDICATORIA**

La concepción de este proyecto está dedicada a mi madre Esther Alegría, mi tío Alberto Morí, mis abuelos Amanda Morí y José Alegría, mi esposo Pablo Valverde e hijo Gael Valverde, pilares fundamentales en mi vida. Sin ellos, jamás hubiese podido conseguir lo que hasta ahora. Su tenacidad y lucha insaciable han hecho de ellos el gran ejemplo a seguir y destacar.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero agradecer a todos mis maestros ya que ellos me enseñaron a valorar los estudios y a superarme cada día, en especial a mi asesor Miguel Alva Velásquez por su dedicación, interés, orientación para la realización de este trabajo, también agradezco a mis padres porque ellos estuvieron en los días más difíciles de mi vida como estudiante. Y agradezco a Dios por darme la salud, paciencia y amor en dedicarme íntegramente a mis estudios.

## ÍNDICE GENERAL

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>13</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>14</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>15</b>
<b>1.1. Descripción y formulación del problema .....</b>	<b>18</b>
1.1.1. Descripción del problema.....	18
1.1.2. Formulación del problema .....	19
<b>1.2. Antecedentes .....</b>	<b>20</b>
1.2.1. Internacional.....	20
1.2.2. Nacional .....	21
<b>1.3. Objetivos.....</b>	<b>22</b>
1.3.1. Objetivo general .....	22
1.3.2. Objetivos específicos.....	22
<b>1.4. Justificación.....</b>	<b>22</b>
1.4.1. La tesis se justifica teóricamente.....	22
1.4.2. La tesis se justifica en la práctica .....	22
1.4.3. La tesis se justifica económicamente .....	23
1.4.4. La tesis se justifica socialmente .....	23
<b>1.5. Hipótesis .....</b>	<b>23</b>
1.5.1. Hipótesis general .....	23
1.5.2. Hipótesis específicas .....	23
<b>II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>25</b>

<b>2.1. Bases Teóricas.....</b>	<b>25</b>
2.1.1. Bases teóricas de modelo de catastro integrado .....	25
2.1.2. Bases teóricas de impuesto predial.....	52
<b>2.2. Definición de términos .....</b>	<b>59</b>
2.2.1. Administración municipal .....	59
2.2.2. Catastro.....	60
2.2.3. Catastro de predios .....	60
2.2.4. Gestión municipal .....	60
2.2.5. Impuesto .....	60
2.2.6. Impuesto predial .....	61
2.2.7. Modelo .....	61
2.2.8. Recaudación .....	61
2.2.9. Registro predial .....	61
2.2.10. Rentas municipales.....	62
2.2.11. Sistemas de Información Geográfica .....	62
<b>2.3. El catastro y el impuesto predial en el Perú.....</b>	<b>62</b>
2.3.1. El impuesto predial urbano en el Perú .....	68
2.3.2. Marco legal del impuesto predial .....	72
2.3.3. Instructivos para el impuesto predial de Breña .....	73
2.3.4. Procedimiento para la declaración del impuesto predial.....	75
<b>III. MÉTODO.....</b>	<b>83</b>
<b>3.1. Tipo de investigación.....</b>	<b>83</b>
3.1.1. Según las variables de estudio.....	83
3.1.2. Según la intervención del investigador .....	83
<b>3.2. Ámbito temporal y espacial .....</b>	<b>84</b>

3.2.1.	Ámbito temporal .....	84
3.2.2.	Ámbito espacial.....	84
<b>3.3.</b>	<b>Variables.....</b>	<b>85</b>
3.3.1.	Variable independiente V(x) .....	85
3.3.2.	Variable dependiente (y) .....	86
<b>3.4.</b>	<b>Población y muestra .....</b>	<b>87</b>
3.4.1.	Población.....	87
3.4.2.	Muestra.....	87
<b>3.5.</b>	<b>Instrumentos .....</b>	<b>89</b>
3.5.1.	Instrumento I: formulario de preguntas; encuesta.....	89
3.5.2.	Instrumento II: fichas de recopilación de datos .....	91
3.5.3.	Instrumento III: para registrar y administrar datos.....	92
3.5.4.	Materiales y equipos.....	92
<b>3.6.</b>	<b>Procedimientos.....</b>	<b>94</b>
<b>3.7.</b>	<b>Análisis de datos .....</b>	<b>96</b>
3.7.1.	Recolección de datos .....	96
3.7.2.	Análisis para el procesamiento de datos .....	97
3.7.3.	Análisis de los datos.....	97
3.7.4.	Presentación de datos .....	98
<b>3.8.</b>	<b>Consideraciones Éticas.....</b>	<b>98</b>
<b>IV.</b>	<b>RESULTADOS.....</b>	<b>99</b>
<b>4.1.</b>	<b>Diagnóstico de la información de la recaudación del Impuesto Predial, a través de los registros brindados por el área rentas municipales, de distrito de Breña. .....</b>	<b>99</b>
<b>4.2.</b>	<b>Situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión en la</b>	

administración municipal de Breña.....	102
<b>4.3. Percepción social del catastro urbano y el impuesto predial urbano en el distrito Breña .....</b>	<b>114</b>
<b>4.4. Diseño de modelo integrado de catastro, de acuerdo al registro del impuesto predial.....</b>	<b>138</b>
4.4.1. Planteamiento del modelo .....	138
4.4.2. Requerimientos para el funcionamiento óptimo del modelo .....	151
4.4.3. Implementación del modelo .....	152
4.4.4. Rol Institucional .....	153
<b>V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>154</b>
<b>5.1. Sobre el diagnostico situacional de la información de recaudación del impuesto predial, a través de los registros brindados por el área de rentas municipales .....</b>	<b>154</b>
<b>5.2. Sobre la situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión en la administración municipal .....</b>	<b>155</b>
<b>5.3. Sobre el diseño del modelo del catastro integrado, de acuerdo con el registro del impuesto predial .....</b>	<b>156</b>
<b>VI. CONCLUSIONES .....</b>	<b>158</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>160</b>
<b>VIII. REFERENCIAS .....</b>	<b>161</b>
<b>IX. ANEXOS .....</b>	<b>163</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Modelos de catastro según tipo de administración .....	42
Tabla 2 Modelo en Función al Registro de Propiedad.....	42
Tabla 3 Normas, actividades y funciones del catastro en el Perú.....	65
Tabla 4 Recaudación tributaria municipal 2003-2018.....	71
Tabla 5 Perú: evolución de la distribución de tributos municipales 2003-2018.....	71
Tabla 6 Cálculo del impuesto predial .....	79
Tabla 7 Definición conceptual y operacional de variable catastro $V(x)$ .....	86
Tabla 8 Definición conceptual y operacional de variable impuesto predial $V(x)$ .....	86
Tabla 9 Definición conceptual y operacional de variable modelo de catastro integrado $V(y)$	87
Tabla 10 Datos técnicos .....	88
Tabla 11 Encuesta.....	89
Tabla 12 Equipos utilizados.....	93
Tabla 13 Ingresos percibidos por impuesto predial Breña 2015-2019 .....	99
Tabla 14 Total de predios por sector.....	105
Tabla 15 Usos del suelo urbano de Breña.....	107
Tabla 16 Principales vías de interconexión .....	110
Tabla 17 Preguntas de encuesta .....	115
Tabla 18 El catastro como una buena opción para recaudar los impuestos.....	116
Tabla 19 La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización .....	117
Tabla 20 Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, ¿Cómo lo tomaría Ud.?.....	119
Tabla 21 Proporcionar información de su predio, para el catastro de Breña.....	120

Tabla 22	Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece.....	122
Tabla 23	Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda.....	123
Tabla 24	La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría .....	125
Tabla 25	La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito .....	126
Tabla 26	Considera que se les debe de exonerar del impuesto predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa.....	128
Tabla 27	Estaría de acuerdo que los beneficios del impuesto predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad .....	129
Tabla 28	Estaría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación .....	131
Tabla 29	En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos .....	132
Tabla 30	Las normas legales de catastro y del impuesto predial, mejoraría la imagen.....	134
Tabla 31	Está de acuerdo que se les exonere el impuesto predial a los pensionistas .....	135
Tabla 32	La municipalidad viene desarrollando un modelo de catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso .....	137
Tabla 33	Campos utilizados en el archivo Shapefile de VALOR_TERRENO.....	1478
Tabla 34	Campos utilizados en el archivo shapefile de VALOR_CONSTRUCCION.....	147
Tabla 35	Campos utilizados en el archivo Shapefile de VALOR_OTRAS_INSTALACIONES .....	148

## ÍNDICE FIGURAS

Figura 1 Representación de un modelo.....	26
Figura 2 Esquema de capas de información temática de un SIG.....	44
Figura 3 Componentes de un Sistema de Información Geográfica (SIG) .....	45
Figura 4 Visualización de los atributos de las manzanas.....	48
Figura 5 Captura de información .....	49
Figura 6 Manejo de los datos .....	50
Figura 7 Vistas y consultas de los datos .....	50
Figura 8 Análisis espacial de los datos .....	51
Figura 9 Salida de datos y presentación .....	51
Figura 10 Cálculo del Impuesto Predial .....	55
Figura 11 Organigrama de municipalidad de Breña .....	67
Figura 12 Sistema tributario municipal (D.S. N° 156-2004-EF) .....	68
Figura 13 Ingresos por tributos en el Perú 2009-2018.....	69
Figura 14 Composición de los ingresos municipales.....	70
Figura 15 Perú: evolución del rendimiento del impuesto predial 2003-2018 (% PBI) .....	72
Figura 16 Formulario de la declaración jurada de autoevaluó 2020.....	76
Figura 17 Ubicación del distrito de Breña .....	85
Figura 18 Distribución catastral del distrito de Breña .....	104
Figura 19 Sectores del distrito de Breña .....	106
Figura 20 Distribución del uso de suelos del distrito de Breña .....	108
Figura 21 Distribución de sentido de vías del distrito de Breña .....	109
Figura 22 Distribución de altura de edificación del distrito de Breña .....	111
Figura 23 Distribución de quintas en el distrito de Breña .....	113

Figura 24 Considera que el catastro es una buena opción para recaudar los impuestos.....	116
Figura 25 La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización .....	118
Figura 26 Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, ¿Cómo lo tomaría Ud.?.....	119
Figura 27 Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña.....	121
Figura 28 Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad .....	122
Figura 29 Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda.....	124
Figura 30 La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría .....	125
Figura 31 La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito .....	127
Figura 32 Considera que se les debe de exonerar del impuesto predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa.....	128
Figura 33 Estaría de acuerdo que los beneficios del impuesto predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad .....	130
Figura 34 Estaría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación .....	131
Figura 35 En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos .....	133
Figura 36 Las normas legales de catastro y del impuesto predial, mejoraría la imagen del distrito .....	134
Figura 37 ¿Está de acuerdo que se les exonere el impuesto predial a los pensionistas? .....	136

Figura 38 ¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?.....	137
Figura 39 Modelo de valoración del predio mediante herramienta model Builder .....	149
Figura 40 Modelo de valoración del impuesto predial al haber obtenido el valor del predio mediante herramienta ModelBuilder. ....	150
Figura 41 Ficha de Resumen.....	166
Figura 42 Ficha de síntesis.....	166
Figura 43 Ficha de citas .....	167
Figura 44 Ficha de Comentario.....	167
Figura 45 Visita a la municipalidad de Breña.....	168
Figura 46 Entrevista en la municipalidad en el área de rentas.....	168
Figura 47 Servidor del área de catastro proporcionando información.....	169
Figura 48 Revisando plano catastral de Breña .....	169
Figura 49 Encuestando a residentes en las viviendas .....	170
Figura 50 Consignando numeración de predio urbano .....	170
Figura 51 Encuestando en predio con negocio .....	170
Figura 52 Levantamiento de información en vivienda taller .....	170
Figura 53 Levantando información en predio de uso para los servicios.....	170
Figura 54 Levantando información en predio de uso residencial .....	170
Figura 55 Levantando información de predio para negocios.....	170

## RESUMEN

La tesis tuvo como propósito, construir un modelo de catastro integrado, para mejorar la recaudación del Impuesto Predial (IP), en la Municipalidad de Breña; mediante diagnóstico de la información de recaudación del IP, los registros del área de rentas; así como, conocer la situación actual del catastro urbano y su vinculación, con la gestión municipal; y, con ello se propuso el modelo de catastro integrado, acorde con el registro del IP de la municipalidad de Breña. La tesis fue descriptiva, aplicada y observacional, detalla el objeto de estudio, se aplicó a una realidad problemática y se observó el fenómeno, sin intervenir; se desarrolló en seis meses; se aplicó la encuesta en 377 predios; y, se utilizó la escala de Likert; así como, el fichaje, los análisis se clasificaron, recapitulando e ingresando información, a los sistemas informáticos; se presentaron en tablas y figuras; éticamente, se guardó confidencialidad de los participantes, y se consignó datos de las fuentes. Los resultados, permitieron demostrar que, la municipalidad de Breña contó con información sobre el IP, de sus 8 sectores, hubo un 30% de evasión tributaria, esperando recuperar un 17% con el beneficio aprobado por OMN N°514-2019-MDB, que aprobó y ratificó un monto de S/25.2; en su zonificación prevaleciendo el 27.2% el uso residencial, el 25.82% como vivienda taller; Breña, cuenta con su catastro, el modelo se fundamentó en las fases de valor del terreno, edificaciones, otras instalaciones y del predio; se prevé con el modelo, una recaudación de 87% al 2020.

*Palabras clave: modelo, catastro integrado, impuesto predial, recaudación.*

## ABSTRACT

The purpose of the thesis is to build an integrated cadastre model, to improve the collection of Property Tax, in the Municipality of Breña; by diagnosing the information on the collection of the Property Tax, the income area records; as well as, to know the current situation of the urban cadastre and its link, with the municipal management; and, with this, propose the integrated cadastre model, in accordance with the property tax registration of the municipality of Breña. The thesis is descriptive, applied and observational, it details the object of study, it is applied to a problematic reality and the phenomenon is observed, without intervening; develops in six months; the survey is applied to 377 residents of states; and, the Likert scale is used; as well as, the signing, the analyzes are classified, recapitulating and entering information, to the computer systems; they are presented in tables and graphs; Ethically, participants are kept confidential, and source data is recorded. The results showed that the municipality of Breña has information on the Property Tax, of its 8 sectors, there is a 30% tax evasion, hoping to recover 17% with the benefit approved by OMN N°514-2019-MDB, which approves and ratifies an amount of S/.25.2; in its zoning, residential, 27.2%, followed by 25.82% as workshop housing; Breña, has its updated cadastre, the model is based on the phases of value of the land, buildings, other facilities and the property; With the model, a collection of 87% is expected by 2020.

*Keyword: model, integrated cadastre, property tax, collection.*

## I. INTRODUCCIÓN

La investigación denominada, modelo de catastro integrado en la recaudación del impuesto predial (IP), en Breña – 2019, se define como la representación de la realidad catastral, contando con infraestructura, recursos, funciones registrales y catastrales, que apoye la recaudación del impuesto, proporcionando mecanismos que identifican la evaluación del predio y los derechos de propiedad, bajo un marco jurídico que promueva la protección de los derechos, facilitando las labores de recaudación; mientras que el IP, es el tributo que grava el valor del predio urbano (Art. 8° D.L. N°776).

Las características del modelo de catastro integrado y el IP, es un inventario, que se convierte en la fuente de información sobre el bien y sus características físicas, económicas y fiscales, su uso y valor; para generar una base de datos, que sirva en la gestión del Impuesto Predial, mediante los Sistemas de Información Geográfica (SIG), que permita la captura, manejo, análisis, visualización y salida del dato, para planificar el cobro del impuesto de carácter directo, gravando el bien del distrito Breña, donde su recaudación, administración y fiscalización debe corresponder a la municipalidad.

Se identificó que hay un 30% de morosos, que no tributa su IP; y, la situación actual del catastro, como viene vinculando esta función en las áreas de rentas; así como, determinar con qué información del IP cuentan para bajar la brecha de moros y reducir la brecha de morosidad; también la ausencia de un modelo que integre factores que vinculen, la gestión del catastro con la recaudación del IP.

El propósito de la investigación es, construir un modelo de catastro integrado, para incrementar de manera significativa la recaudación del IP; analizando el estado situacional de la recaudación del IP; a través de los registros del área de rentas; luego se toma conocimientos del área de catastro, funciones operativas y administrativas; y, como contribuye su información

en la gestión del área de rentas, para recaudar el IP; luego, se propone la construcción del modelo integrado de catastro, vinculándolo al registro del IP.

Metodológicamente, la investigación describe hechos, funciones, que se dan en ambas áreas de estudio; y, es aplicada, porque se aplica a una realidad problemática como la alta tasa de evasores que suma hasta un 30% de contribuyentes, que no tributan su IP; se observa el fenómeno sin intervenir; se aplica la encuesta en 377 predios; y, se utiliza la escala de Likert, para conocer la opinión del contribuyente. Se usa la ficha, los análisis se presentan los datos en tablas y gráficos; éticamente, se guarda confidencialidad de los participantes, y se consigna datos de las fuentes.

El Capítulo 1, desarrolla la problemática del distrito registrándose un 45% de los vecinos cumplen sus tributos y el 30% no pagan su IP, lo que equivale a dejar de percibir anualmente S/3,512,413.65 (municipalidad de Breña, 2019); ante esto se plantea como objetivo central, proponer un modelo de catastro integrado, que facilite incrementar la recaudación del IP; los antecedentes como el de Benavides (2015), en Ecuador sobre el catastro multidisciplinario o el de Aramayo (2014) en el catastro urbano como herramienta para fortalecer la gestión tributaria; se plantea como hipótesis general que el Modelo de Catastro Integrado, mejora la recaudación y beneficia a la municipalidad de Breña.

El Capítulo 2, desarrolla el marco teórico, definiéndose las bases teóricas, del modelo de catastro integrado; los antecedentes e inicios del catastro en el año 1964, con la reforma agraria; su importancia está en el registro e inscripción de la propiedad, características físicas, económicas y jurídicas; el contexto legal y la problemática nacional, donde el 45% de los municipios tiene un catastro y solo el 20% lo actualiza. El catastro integrado, es el inventario estableciendo sus características, uso, infraestructura, equipamiento y derechos y se le vincula con el IP, y el diccionario de términos básicos.

El Capítulo 3, desarrolla la metodología, determinándose que es, descriptiva, aplicada y observacional; se realizó en 4 meses y se usó información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2017, se aplicó la encuesta en 377 predios, se midió y evaluó las opiniones de los participantes, con escala de Lickert, se acopió, sintetizó, seleccionó y procesó información. En campo se aplicó la encuesta y tomaron datos documentales y gráficos; en gabinete se procesó y analizó los datos estadísticos para el diseño del modelo; se hacen las consideraciones éticas, para quienes intervienen en la tesis, como las citas de las fuentes.

El Capítulo 4, desarrolla los resultados, señalando que, el distrito se divide en 14 urbanizaciones, y 2 pueblos jóvenes; la municipalidad cuenta con la Gerencia de rentas y la Subgerencia de catastro y Control urbano; el IP, en el país se elevó entre 2017-2018, el 0.2%, en Breña 7%; la Subgerencia de catastro, no está implementada, y el modelo integrado, se sustenta en las fases de valor del terreno, edificaciones, otras instalaciones y el predio. El 76% cree que el catastro es muy bueno para recaudar impuestos, el 43% cree que se debe contar con un modelo de catastro integrado; y, el 31% está de acuerdo con que el modelo servirá para optimizar la recaudación de IP.

El Capítulo 5, desarrolla la discusión de resultados; se determina que, sólo el 9% se incrementó la recaudación del IP, de 2017 al 2018; por ello, se debe contar con un plan de acción para lograr bajar en 10 puntos, la evasión del IP, de 30% al 20% hasta el 2021; en breña el 27.22% el uso del suelo urbano es residencial de densidad media; y el 25.80% comercios, el 24.54% vivienda -taller; el 67% cree que el catastro es útil para recaudar impuestos, cifras que si bien no alientan, se debe desarrollar un proyecto de implementación de la subgerencia de catastro y control urbano articulado al área de rentas, la propuesta del modelo basados en las fases del valor del terreno, edificaciones, otras instalaciones y el predio, debe lograr que las áreas utilicen la información del catastro para sus funciones.

El capítulo 6 y 7, desarrolla las conclusiones y recomendaciones; lo primero que, el diagnóstico de las áreas de catastro y del área de rentas, la recaudación fue del 0.24% en el país, 5% en Lima y 9% en Breña, el 80% en Breña paga impuesto obligatoriamente y hay un 30% de evasores, la Subgerencia de catastro no está implementada y se trabaja con un plano catastral, esta área produce información que vincula al área de rentas de manera parcial, se propone el modelo basado en 4 fases, que son el valor del terreno, de la construcción de las edificaciones, de otras instalaciones y del predio; se recomienda a la Municipalidad de Breña, desarrolle alianzas estratégicas con el Instituto Catastral de Lima (ICL), Concejo Nacional de Catastro (CNC), para la administración y gestión del catastro; y que, implemente el catastro integrado, sobre la propuesta del modelo; favoreciendo a otras áreas de la municipalidad.

## **1.1. Descripción y formulación del problema**

### ***1.1.1. Descripción del problema***

El Perú tiene un elevado nivel de evasión y morosidad, situación preocupante para la economía nacional; los gobiernos locales hacen todos los esfuerzos para ayudar a sus contribuyentes a tributar; ello significa contar con contribuyentes que realicen los pagos que corresponde mejoraría en gran manera a la economía del país; de acuerdo a un informe de la municipalidad provincial de Lima (2019), la recaudación municipal en Lima Metropolitana, cae en el mes de octubre el 75% respecto al mes anterior; y de los 43 distritos, los niveles de morosidad del Impuesto Predial, supera el 45% (Municipalidad de Lima Metropolitana – MLM, 2019)

En el caso del distrito Breña, en el 2018 la municipalidad denuncia que el 45% de los vecinos del distrito incumplen sus pagos de tributos, llegando a los embargos de bienes y viviendas; en el 2019, se da cuenta que, hay un 30% de evasores de impuestos, significando dejar de percibir S./ 3,512,413.65, de los S/. 8, 819,731; otro factor determinante es, que no se vincula el catastro, con la gestión para la recaudación tributaria; se evidencia que, no se usa

esta información del catastro, para mejorar la recaudación del IP, habida cuenta que, la información carece de registros automatizados, a una base de datos que vincule a un modelo de catastro, para incrementar la recaudación de IP.

No se cuenta con un modelo de catastro integrado, que atienda la situación económica de la municipalidad y su ordenamiento urbano; las actuales recaudaciones son bajas en los últimos 5 años; el modelo de catastro integrado, es una alternativa que incluye la participación del factor humano y sus capacidades; la falta de concordancia institucional y de una base de datos integrada, imposibilita contar con información real y fidedigna; hoy el catastro es una herramienta de ayuda que, genera información georreferenciada; esto significaría dar una alternativa de solución dada las discrepancias entre la realidad y la información que se brinda del catastro, con el registro de predios.

### ***1.1.2. Formulación del problema***

#### **Problema general.**

¿De qué manera el modelo de catastro integrado, se vincula con la recaudación del impuesto predial, en el distrito Breña, 2019?

#### **Problemas específicos.**

- ¿Cuál es la situación actual del catastro urbano y como se vincularía con la gestión de rentas en la administración de la municipalidad de Breña?
- ¿Cómo se encuentra la información de la recaudación del impuesto predial, en los registros del área rentas municipales?
- ¿De qué manera el diseño del modelo de catastro integrado, de acuerdo con el registro del impuesto predial, beneficiaría a la Municipalidad de Breña?

## **1.2. Antecedentes**

### ***1.2.1. Internacional***

Benavides (2015) en la tesis de maestría denominada “Tributación el catastro multifinalitarios y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los gobiernos municipales de Latacunga y Pujilí por los bienios 2010-2011 y 2012-2013”, de la Universidad Andina Simón Bolívar – Quito, Ecuador, tuvo como objetivo exponer la realidad de la gestión catastral municipal vinculada a la recaudación de los impuestos, mediante el análisis documental histórica, para describir la importancia y evolución del catastro, su régimen jurídico de ambas materias y la gestión catastral vinculada a la recaudación de los impuestos.

Los resultados permitieron determinar que, la contrastación de la realidad se adecua a la estructuración de la demanda, poniéndose de manifiesto la priorización de fines tributarios, se requiere un marco regulatorio general; sin embargo se obligan a los gobiernos locales a actualizar sus catastros cada 2 años, y la revisión tarifaria de los catastros para lograr más recaudación; en los municipios del país, se requiere incrementar de personal especializado en la gestión catastral con el equipamiento y dispositivos tecnológicos y una plataforma que integre la información, automatizando sus procesos; esto coadyuvará de manera notoria al incremento de la recaudación predial urbana y rural para cada gobierno municipal.

Rincón (citado por Casas, 2019) en la tesis “Propuesta de un modelo de recaudación del impuesto predial en Bilbao”, con el objetivo de explicar las necesidades económicas y obras postergadas, en Bilbao; metodológicamente, se desarrolló la encuesta a los contribuyentes y los resultados reflejaron ser la más significativa y literalmente el modelo del ayuntamiento vasco resultó novedoso, necesario, pragmático.

Con el catastro se determinó un incremento en la recaudación del 37% respecto al año anterior, el 75 % del trabajo de los gestores económicos, se basó en las necesidades técnicas y administrativas; y el 25%, en la gestión económica, cuya recaudación se intensificó

trimestralmente; se concluye que, el diseño actualizado de catastro urbano, se constituye en un proceso completo e integrado con la recaudación del IP, alternando el modelo propuesto, construyendo alternativas, estableciendo contactos empáticos con los ciudadanos.

### ***1.2.2. Nacional***

Aramayo (2014), en la tesis “el catastro urbano, como herramienta para el fortalecimiento de la gestión tributaria de la municipalidad distrital de la provincia de Arequipa, periodo 2011”, de la Universidad Católica San Pablo de Arequipa; el objetivo fue determinar el impacto de la implementación del Catastro, para la gestión tributaria de una municipalidad distrital de Arequipa 2011, mediante el grado de conocimiento del personal, usos, beneficios, procedimientos y limitaciones para la implementación.

Metodológicamente, la tesis es de tipo descriptiva, explicativa; se aplicó la encuesta a 26 trabajadores de la municipalidad; los resultados fueron que, el grado de conocimiento de los trabajadores municipales es regular, presentándose como recomendación la difusión del tema del catastro a las autoridades locales, a fin de que tomen conciencia de sus beneficios del catastro, destinándose un 5% de impuesto predial para financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital.

Hidalgo (2018), en la tesis titulada “Evaluación del catastro y su relación con la recaudación de impuestos municipales de la municipalidad provincial de San Martín, 2012 - 2016”, de la Universidad Nacional de San Martín –Tarapoto, su objetivo es determinar la relación entre la evaluación del catastro y la recaudación de impuestos en la municipalidad provincial de San Martín; metodológicamente la tesis es de tipo no experimental, de nivel correlacional y diseño descriptivo y correlacional, con una muestra documental correspondiente a los periodos 2012 al 2016; mediante fichas de observación.

La municipalidad representa un crecimiento considerable, a las actividades del catastro en un 28.56% en los últimos 5 años de evaluación; por otro lado, los impuestos municipales

han evolucionado positivamente entre 2012 – 2016; se concluye que, existe una relación positiva muy fuerte, entre las variables evaluación del catastro y la recaudación municipal en los últimos 5 años, esto debido a que el (p) valor es menor a 0.05, al igual que el coeficiente de correlación, que es de 0.940, aceptándose la hipótesis de investigación.

### **1.3. Objetivos**

#### ***1.3.1. Objetivo general***

Proponer un modelo de catastro integrado, que vincule con la recaudación del impuesto predial, en el distrito Breña, 2019.

#### ***1.3.2. Objetivos específicos***

- Realizar el diagnóstico de la información de la recaudación del IP, a través de los registros brindados por el área rentas municipales, de distrito de Breña.
- Conocer el contexto de la situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión de rentas en la administración de la municipalidad, del distrito de Breña.
- Diseñar un modelo del catastro integrado, de acuerdo con el registro del IP, de la municipalidad, del distrito de Breña.

### **1.4. Justificación**

#### ***1.4.1. La tesis se justifica teóricamente***

Porque se amplía el área del catastro y tributario a nivel municipal; genera reflexión y debate para la gestión administrativa y la recaudación del IP, en la municipalidad de Breña – para el caso-; proponiendo el diseño de un modelo integrado de catastro, que implique mejorar la recaudación del impuesto predial; siendo un tema que se presenta y aplica a una realidad específica; dichos conocimientos pueden ser discutidos en el campo académico.

#### ***1.4.2. La tesis se justifica en la práctica***

Porque, con los resultados se aplican y resuelven un problema específico, como es la

evasión tributaria y la poca recaudación que se adquiere, al no contar con un catastro integrado de manera actualizado, permitiendo a sus autoridades a tener la capacidad de contar con estrategias y modelos, que implique en los ciudadanos la responsabilidad tributaria y el pago de sus impuestos, para el desarrollo del distrito.

#### ***1.4.3. La tesis se justifica económicamente***

Porque, el objetivo principal es mejorar su recaudación, con la propuesta del diseño del modelo integrado de Catastro, el cual incentive a los ciudadanos a cumplir con su responsabilidad tributaria, lo que significa mayores ingresos fiscales, en sus arcas municipales, para proyectos locales.

#### ***1.4.4. La tesis se justifica socialmente***

Porque, los resultados impactan y benefician directamente en la población del distrito, a la propia municipalidad en la recaudación y mayores ingresos, para la generación de obras y dotación de los servicios básicos y sociales; a su vez, porque se les involucra en el proceso investigativo, a ser parte de la resolución de los problemas, con ayuda de técnicas y herramientas de las ciencias geográficas, la participación en la aplicación de la encuesta vinculante con el desarrollo del distrito.

### **1.5. Hipótesis**

#### ***1.5.1. Hipótesis general***

El modelo de catastro integrado, se vincula de manera significativa, para la recaudación del impuesto predial, en beneficio del distrito Breña, 2019.

#### ***1.5.2. Hipótesis específicas***

- El diagnostico situacional financiero, permitiría conocer la información sobre la recaudación del IP registrado en el área rentas municipales del distrito de Breña.
- El estado situacional del catastro urbano se vincularía con la gestión administrativa

de la municipalidad.

- El diseño del modelo de catastro integrado con el registro del impuesto predial, beneficiaría al distrito de Breña.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Bases Teóricas

#### 2.1.1. Bases teóricas de modelo de catastro integrado

##### a) Definición de Modelamiento.

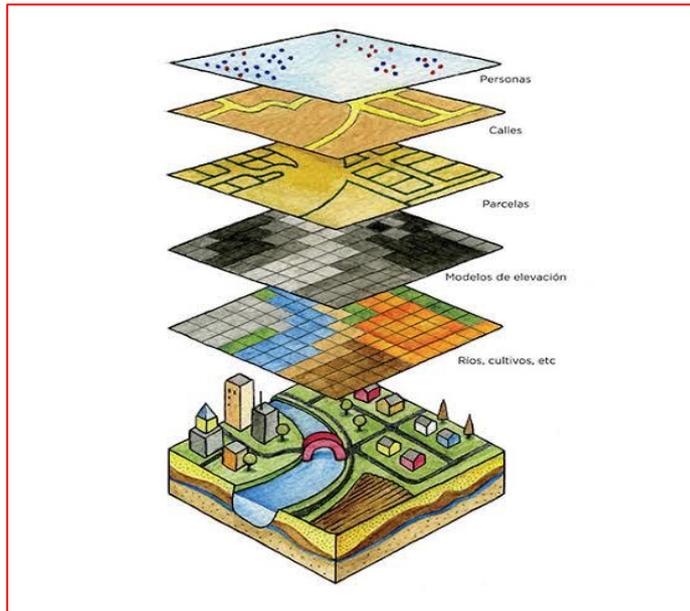
- **Modelo.** “Es la representación de la realidad, explicación de un fenómeno, ideal digno de imitarse, paradigma, canon, patrón o guía de acción; arquetipo, prototipo, uno entre una serie de objetos similares, un conjunto de elementos esenciales o los supuestos teóricos de un sistema social” (Caracheo, 2002).

Un modelo, es un ejemplar o forma que uno propone y sigue en la ejecución de una obra artística o en otra cosa, ejemplar para ser imitado, representación en pequeño de una cosa, copia o réplica del original, construcción o creación que sirve para medir, explicar e interpretar los rasgos y significados de las actividades agrupadas en las diversas disciplinas (Gago, 1999).

El modelo, es una representación parcial de la realidad; esto se refiere a que no es posible explicar una totalidad, ni incluir todas las variables que esta pueda tener, por lo que se refiere más bien a la explicación de un fenómeno o proceso específico, visto siempre desde el punto de vista de su autor (Aguilera, 2000) (Figura 1).

## Figura 1

### *Representación de un modelo*



Nota: Gago (1999)

- **Modelamiento.** Universidad Francisco José de Caldas (UFJC, 2019), señala que, “el análisis y la modelización espacial se constituyen como una de las funcionalidades más importantes de los SIG, permite encontrar soluciones a diferentes problemas, establecer relaciones, reconocer patrones, entender fenómenos y procesos que involucren el manejo de datos espaciales.”

Con el SIG, se realizan representaciones digitales y simplificadas de la realidad geográfica, permiten procesar datos para extraer información útil, requiere seguir una metodología general que comprende desde la conceptualización y representación del problema, exploración de datos, formulación de modelos y validación o verificación de resultados.

Usando análisis de los SIG, se abre la posibilidad de observar donde están los objetos, porque están en esa ubicación, y como están relacionados. Con mayor frecuencia, gran cantidad de usuarios requieren trabajar con métodos de análisis para ver distribución geográfica de los

datos, identificar patrones, encontrar relaciones, e investigar sobre las posibles explicaciones de estos comportamientos. Para poder realizar este análisis efectivamente se requiere además conocer como estructurar el análisis y que herramientas usar para resolver un problema particular (UFJC, 2019).

**b) Catastro.** Guimet (2003), dice que es un “inventario, una fuente de información sobre bienes inmuebles, con características descriptivas físicas, la titularidad de los mismos, sus usos, valor, y acostumbra a ser la base sobre la cual se fundamenta el sistema fiscal que se proyecta sobre la propiedad inmobiliaria”.

El Catastro se puede definir como “un sistema de información del territorio, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles. Se le considera como una base de datos inmobiliaria, al servicio de todas las Administraciones y del ciudadano.” (Guimet, 2003).

- **Antecedentes del catastro en el Perú**

Portugués (2006), señala que, la historia del catastro en el Perú se remonta al año 1963, con la promulgación de la Ley de bases para la Reforma Agraria, que siguió Ley de Reforma Agraria del 21 de mayo de 1964. Sin embargo, fue en 1969 con la promulgación de la Ley N° 17716, la cual cambio de forma significativa las condiciones económicas y jurídicas sobre la propiedad y la conducción respecto a la tierra en el país.

La Reforma Agraria Peruana, tuvo como forma de producción las Cooperativas Agrarias de Producción y consecutivamente las Cooperativas Agrarias de Usuarios, en la costa y las Sociedades Agrícolas de Interés Social en las zonas ganaderas de la sierra, fue de esta manera que se mantuvieron el tamaño de muchas de las haciendas expropiadas.

Finalizado el gobierno militar y con el retorno de la democracia en el país, se buscó liberar el sector agrario en relación al régimen de propiedad, es así que en 1980 a través del

Decreto Ley 02, se le dio la oportunidad a los miembros asociados de las empresas asociativas para que puedan escoger el modelo empresarial que mejor represente sus intereses.

En 1987 el Congreso de la República aprobó la Ley General N° 24656 de Comunidades Campesinas y la Ley N° 24657 de Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas. Esta nueva normativa declaró inembargables, imprescriptibles e inalienables a las tierras de propiedad de las comunidades campesinas.

Las normas señalan que, por excepción y acuerdo de los miembros de una comunidad y en Asamblea General, convocada expresamente y únicamente con ese fin. En 1991, a través del D.L. N° 653 se promulga la Ley de Promoción de las Inversiones, en el Sector Agrario, que deroga la Ley de Reforma Agraria, e introdujo al Código Civil, temas de propiedad.

Esta norma suprime las prohibiciones respecto a la conducción directa señalando que “el dominio y conducción de la propiedad agraria pueden ser ejercidos por cualquier persona natural o jurídica en igualdad de condiciones y sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley y la Constitución”.

La norma no era coherente con la Constitución del 1979, que excluye las sociedades mercantiles de la propiedad de la tierra. En 1995, con la Ley N° 26505, sobre inversión privada, en el desarrollo de actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, estableciendo un régimen libre respecto a la propiedad de las tierras agrarias.

Los temas más controvertidos de la Ley N° 25605, Ley de Comunidades Campesinas, fue el régimen de tierras de las llamadas comunidades campesinas y nativas las cuales, como régimen especial de protección de sus tierras, así como de autonomía organizativa y tributos especiales. Por otro lado, la Constitución de 1993 implicó cambios significativos en respecto a las tierras comunales, declarando la libertad de su uso y la disposición de éstas por parte de los

comuneros individuales, manteniendo únicamente la imprescriptibilidad de las mismas. (Portugués, 2006).

En definitiva, la Constitución de 1993 abrió la oportunidad para que las comunidades campesinas y nativas, puedan transferir o vender una parte o toda su tierra si la mayoría de sus miembros así lo decidiesen.

En el ámbito urbano, los municipios desarrollaron experiencias importantes en materia catastral. En Lima Metropolitana, entre 1981 a 1982, se inició el establecimiento del sistema catastral automatizado aplicando nuevas tecnologías.

En el año 1987, se crea la Empresa Municipal de Catastro Integral por la municipalidad Metropolitana de Lima, dotándola del equipamiento que había sido adquirido en el marco del protocolo Franco-Peruano, destinándose para la explotación tridimensional de las fotos aéreas del área de la ciudad y para procesar los datos cartográficos – alfanuméricos. (Portugués, 2006).

Dos años más tarde, en 1989, se conforma el Instituto Catastral de Lima (ICL), la cual se encargó de brindar servicios asociados al catastro y la cartografía de la municipalidad Metropolitana de Lima, asimismo administraba y mantenía la base catastral del Cercado de Lima. (Portugués, 2006).

En el año 1996, se realizó el proyecto PRO LIMA y se instaló el sistema del Centro Histórico de Lima, desarrollándose un el software especializado e información cartográfica y alfanumérica de las unidades inmobiliarias, lo cual contribuyó a recuperar de forma progresiva el Centro Histórico de Lima. Iniciando con la actualización catastral y cartográfica del Cercado de Lima.

Se realizó el plano digital de Lima Metropolitana sobre la base de la cartografía temática, con la información planimétrica lograda a través de los métodos fotogramétricos, la cual fue adquirida de acuerdo a los requerimientos, de las diferentes áreas de la municipalidad Metropolitana de Lima.

En 1997, el ICL se llamó Instituto Catastral e Informático de Lima, cuyo objetivo norma y realiza el levantamiento y conservación del catastro integral de Lima Metropolitana. En el 2004, a través de la Ordenanza Municipal N° 657, se convirtió nuevamente en el ICL, brindando los servicios de catastro y cartografía de la municipalidad Metropolitana de Lima, de los gobiernos provinciales, gobiernos distritales y entidades particulares.

En 1996, mediante el D.L. N° 803, a través de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), con el objetivo de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y la toma de decisiones respecto a este tema.

En 1998 se promulga la Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad informal la misma que modifica el Decreto Legislativo N° 803, aprobándose un año más tarde a través del Decreto Supremo N° 009-99-MTC aprobó el Texto Único Ordenado – TUO de la Ley, en ese mismo año, a través del Decreto Supremo N° 013-99-MTC se aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad que estaría a cargo de COFOPRI.

En el 2001 a través del Decreto Supremo N° 005-2001-JUS se crearon las comisiones provinciales de formalización de la propiedad informal las cuales eran presididas por los alcaldes de las municipalidades provinciales estando sus Secretarías Técnicas a cargo de COFOPRI.

Mediante D.S. N° 010-2000- MTC, 031-99-MTC, 032-99-MTC y 008-2002-JUS. En el 2004, a través de la Ley N° 28391, se formaliza la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, declarándose de interés nacional la formalización de las propiedades informales particulares y estatales.

A través del Ministerio de Agricultura y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), que estaba adscrita al Ministerio de Justicia y se desarrolló el Programa Especial de Titulación de Tierras (PETT) con el fin de formalizar las propiedades en el área rural.

En el 2004, con la Ley N° 28294 se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro (SNIC), vinculado al Registro de Predios, su objetivo es regular la integración y unificación de estándares, definiciones y procesos técnicos; están vinculadas al catastro nacional. Con Ley N° 28298 se establece medidas tributarias y financieras; siendo su interés la concentración de predios o independización de tierras comunales en áreas no menores a 400 hectáreas, a través de promoción de la constitución de empresas.

En el 2004, con la Ley N° 28358 se autorizó a los municipios provinciales la formalización de terrenos ribereños y fajas marginales que fueran de propiedad del Estado y que estuvieran ubicados en la selva. Asimismo, a través de la Ley N° 28374 se regula que para casos de desarrollo de proyectos de interés nacional se puede distribuir recursos en caso de adjudicación directa de predios.

En el caso de del Registro Público de Minería, este fue transferido a la jurisdicción del procedimiento ordinario minero, en el año 1991 con el Decreto Legislativo N° 708; a partir de entonces se inicia el funcionamiento del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC). Un año más tarde a través del Decreto Supremo N° 002-92 se promulgan nuevas funciones, incluyendo la de administración del catastro minero (Portugués, 2006).

- **Importancia del catastro.** Meza (2017) se refiere a que permite terminar con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble; sin el sistema catastral no se asegura la realidad del inmueble, por lo que solo contempla la inscripción de la extensión superficial del terreno.

En ese sentido solo con la descripción de los datos o características de los predios y la comprobación de su existencia en el catastro, se puede identificar un asiento y un título, produciéndose la transformación del título literal en título real.

El catastro, ofrece así la seguridad en las relaciones jurídicas, respecto a la contratación de propiedades inmuebles, en otros países se ha comprobado que el sistema catastral ha asegurado a los propietarios de fraudes o mala fe en la disposición (compra y venta) de los bienes inmuebles.

El catastro garantiza la propiedad jurídica del bien inmueble, sirve como garantía para que los propietarios puedan acudir a préstamos de dinero (créditos) que permita mejorar la productividad de sus tierras y que esto al fin termine repercutiendo sobre el beneficio de la sociedad.

Del mismo modo permite que el Estado pueda distribuir los impuestos de forma más representativa considerando la riqueza de la propiedad (producción del predio), debido a que el catastro puede advertir al Estado la riqueza de las tierras en función a la actividad que se oriente la misma.

Las limitaciones que presenta la construcción de un catastro nacional es el elevado costo y el tiempo que toma el levantamiento de la información por cuanto implica trabajo de campo y de personal especializado para recoger la información. A pesar de ello como hemos mencionado antes los beneficios que se tienen respecto a la propiedad individual y a la topografía nacional son importantes y no solo generan beneficios particulares sino también en favor del Estado en su totalidad (Meza, 2017).

El objeto del catastro. Guimet (2003), dice que fija los límites de la cosa, de tal manera que no pueda ser confundida con otra. Esta definición consta de los siguientes elementos:

- **Identificación.** Unívoca e inequívoca de la finca mediante la asignación de una única

referencia catastral para cada finca.

- **Localización.** Mediante la confección y el mantenimiento de la cartografía catastral. El Catastro dispone de cartografía parcelaria de todos los municipios del país, lo que permite la identificación y localización de todas las parcelas catastrales.
- **Dimensiones.** El Catastro dispone de información de superficies de cada bien inmueble, desagregadas a nivel de local, en el caso de fincas urbanas, y a nivel de su parcela, en el caso de fincas rústicas.

- **Características**

**Físicas.**

Calidad constructiva, año de construcción, estado de conservación, clase de cultivo, intensidad de aprovechamiento, edificios agrícolas, etc.

**Jurídicas.**

Titular de las fincas, si son de un solo propietario o en régimen de copropiedad, coeficientes de participación, etc.

**Económicas.**

Valores catastrales, de mercado, usos, otros indicadores.

**Contexto legal del catastro en el Perú.**

Frías (s.f), señala que, a fines del año 1968, el levantamiento catastral estuvo encomendado a diferentes dependencias, las que, basándose en sus propias especificaciones técnicas, orientaban el trabajo hacia las necesidades de la misma.

Por decreto Ley N° 7371, del 14 de enero de 1969, todas las entidades realizaban catastro. Por decreto Ley N° 17716, del 24 de junio de 1969, la Dirección General de Catastro Rural, dependiente desde su creación, a partir de esta fecha que el levantamiento catastral recibe un impulso de la dirección de catastro.

Por decreto Ley N° 19608 de fecha 21 de noviembre de 1972, se da la Ley Orgánica del Sector Agrario, la Dirección de Catastro Rural pasa a encargarse de la Oficina General de Catastro Rural.

En 1892, se promulgó una Ley Orgánica de Municipalidades, que increíblemente, se mantuvo vigente hasta 1984.

Por Ley N° 23853 - Ley de Municipalidades de fecha 28.05.1984, las municipalidades provinciales y distritales, elabora el catastro urbano y rural, y de sus jurisdicciones y la de formular los planes y programas, y proyectos para el desarrollo de los asentamientos humanos de su ámbito jurisdiccional con apoyo de organismos especializados del Estado.

La Ley Orgánica de Municipalidades, establece, en su título preliminar, los aspectos que dan sustento a la participación en la gestión municipal. Así, parte de la definición del gobierno local radica en su carácter de entidad que canaliza la participación ciudadana en los asuntos públicos, con el objetivo de cumplir parte de su Misión, que es representar adecuadamente a la población.

La Ley Orgánica de Municipalidades de 1984 es reemplazada por la Ley N° 27972 del 27 de mayo del 2003, donde establece un porcentaje del presupuesto anual a la elaboración del catastro.

La Ley que crea el SNIC y su vinculación con el registro de predios, Ley N° 28294, promulgada el 20 de Julio del 2004, nos permite que todos los catastros existentes en el país se interrelacionen entre sí y, a su vez, éstos se relacionen jurídicamente con el registro de predios, dejando de ser catastros aislados (Frías, s.f).

Rojas y Herrera (2018), señala que, con Ley N° 29158, estos cuentan con características básicas como:

- el ser creadas por el Estado,

- poseer personalidad jurídica propia, es decir, son sujetos de derechos y deberes que poseen competencias y atribuciones además de encontrarse adscrito a un ministerio,
- poseen autonomía económica,
- realizan fines públicos,
- constituyen un pliego presupuestal y
- se encuentran sometidos a control estatal, específicamente al Sistema Nacional del Control.

También define a los sistemas como los conjuntos de principios, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos mediante los cuales se organizan las actividades de la Administración Pública que requieren ser realizadas por todas o varias entidades de los poderes del Estado, los organismos constitucionales y los niveles de Gobierno. Se clasifican en dos tipos: (a) los sistemas administrativos y (b) los sistemas funcionales (Rojas y Herrera, 2018).

### **El marco legal del catastro urbano en el Perú.**

Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial del Perú (SNIICP, s.f), señala que, las siguientes normas vinculadas al catastro urbano en el Perú.

- Ley N° 28294 (20-07-2004) Crea el SNIC y su vinculación con el registro de predios.
- Decreto Supremo N° 005-2006-JUS (10-02-2006) Aprueba el Reglamento de la Ley N° 28294.
- Directiva N° 001-2006-SNCP/CNC (CUC).
- Directiva N° 002-2006-SNCP/CNC. Establece las series de escalas cartográficas catastrales, nomenclatura, contenido mínimo y formato de impresión.
- Fe de erratas Directiva N° 002-2006-SNCP/CNC. Establece las series de escalas cartográficas catastrales, nomenclatura, contenido mínimo y formato de impresión.
- R.J. N° 112-2006-IGN-OAJ-DGC/J. Establece como sistema de proyección el

“Universal Transverse Mercator” (UTM). Constituyen también el sistema de codificación y especificaciones de las series de escalas de cartografía básica oficial.

- Resolución N° 01-2007 Directiva N° 001-2007-SNCP/CNC Aprueban Directiva sobre formatos e instructivos de fichas catastrales.
- Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC (28-08-2008), aprueba la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, Tolerancias Catastrales-Registrales.
- Resolución Jefatural N° 086-2011-IGN (03-05-2011) Considera concluido período de conversión, vigencia y uso de sistema PSAD 56.
- R.J. N°086-2011-IGN/OAJ/DGC, que modifica la R.J. N°079-2006-IGN/OAJ/DGC. Constitúyase como Red Geodésica Horizontal Oficial, a la Red Geodésica Geocéntrica Nacional (REGGEN), y tiene como base, el Sistema de Referencia Geocéntrica para las Américas (SIRGAS) sustentado en el Marco Internacional de referencia Terrestre 2000 y el Elipsoide de referencia es el World Geodetic System (WGS84).
- Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972. La norma establece las prioridades del desarrollo del Catastro urbano; el artículo 4° de la referida Ley, tiene competencias compartidas con los gobiernos municipales en materia de urbanismo, desarrollo urbano y catastro urbano.

### **Problemática del catastro en el Perú.**

Instituto Peruano de Economía (IPE, 2019) menciona que, de las 1.874 municipalidades distritales, solo el 55,2% ha realizado alguna vez un levantamiento catastral.

Solo el 20,2% ha realizado una actualización del mismo. Según antigüedad, un cuarto de las municipalidades realizó el último registro catastral hace más de diez años. Además, se

estima que las municipalidades que actualizaron este registro entre 2013-2017 se demoraron, seis años.

Lambayeque ha levantado el 76,3%, de su catastro, de los cuales la mayoría se dieron en los últimos 10 años; mientras que la región con menos distritos con catastro es Cajamarca (34,6%). Además, la región cuyos distritos, en promedio, demoran más años en actualizar su catastro es Loreto, con 10 años entre el levantamiento y su actualización (IPE, 2019).

En Lima Metropolitana, de las 43 municipalidades, no han levantado catastro: Punta Negra, el Rímac, Santa Anita y Santa Rosa. Sin embargo, 23 de las 39 municipalidades, que han levantado catastro, no lo han actualizado; el catastro más antiguo es Magdalena y no lo actualiza. Aquellas que sí han realizado una actualización han demorado, en promedio, ocho años desde el levantamiento (IPE, 2019).

### **El catastro integrado.**

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), señala que, es el “inventario físico de todos los predios que conforman el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura, equipamiento y derechos inscritos o no, en el registro de predios”.

Como instrumento de gestión, es de tipo económico, social, político y cultural, con el aporte de información de los actores, con la generación de información catastral precisa y actualizada del territorio, mediante un esquema interinstitucional colaborativo, permitiendo, la integración de información física y jurídica de predios garantizando la seguridad jurídica.

Mediante Ley N° 28294 se regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro. Se regulan procedimientos de levantamiento, mantenimiento, actualización y acceso a la información catastral, orientado a multipropósito y el sistema de registro de predios, creado por Ley N° 27755.

### **Régimen Catastral Predial en el Perú.**

Benavides (2015) menciona que, en 1950, la Ley N° 11357 crea el Registro de Concesiones y Derechos Mineros; en 1965, se dispuso que cada provincia tuviera un catastro, dotado por índices alfabéticos, para encontrar el registro correspondiente a un predio determinado o los relativos a todos los inmuebles que una sola persona sea propietaria en una misma provincia.

Entre 1981 y 1982 los municipios iniciaron el establecimiento del sistema catastral urbano automatizado, además de implantar el proyecto catastro minero nacional y sistema de información administrativo minero bajo la administración del Ministerio de Energía y Minas.

La municipalidad Metropolitana de Lima, en 1987, creó la Empresa Municipal de Catastro Integral (EMCIN), con el objetivo de dotarse de fotografías tridimensionales del área metropolitana y procesamiento de datos de los predios, luego el EMCIN se transformó en el ICL, quien brinda servicios catastrales y cartografía al municipio de Lima, administrar y mantener la base catastral de la ciudad de Lima.

Por Decreto N° 803, en 1996, se creó la COFOPRI, siendo el ente rector de diseñar y ejecutar el programa de formalización de la propiedad y mantenimiento de la formalidad.

El COFOPRI efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación, y actualización del catastro predial, además brinda asesoría técnica y transfiere capacidades a los gobiernos locales y regionales de Perú.

En el año 2004 se aprobó la Ley N° 28294 creando el Sistema Nacional Integrado de Catastro, para integrar y unificar los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de entidades generadoras y usuarias del catastro minero, rural y urbano y su vinculación con el registro de predios, así como su Reglamento.

En el año 2006 se estableció el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos. En 2007 se aprobó la fusión por absorción del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), a la COFOPRI.

El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC, 2010), adscrito al Ministerio de Energía y Minas, y la SUNARP, planifica, organiza, norma, dirige, coordina y supervisa la inscripción y publicidad de los actos y derechos en el registro de predios y todos los registros que conforman el Sistema Nacional de Registros Públicos.

Los municipios son autónomos y realizan su catastro urbano, sin coordinación con municipios vecinos; la falta de personal y equipamiento, permiten que instituciones como el Instituto Catastral e Informático de Lima, Instituto de Desarrollo Urbano y empresas privadas, realicen levantamientos y organicen los catastros para los municipios.

El Sistema Nacional de Información Catastral Predial (SNICP), se dedica a regular la integración y unificación de nomenclaturas, estándares y procesos técnicos de las entidades generadoras y organizadoras de los catastros. Es apoyado por el Consejo Nacional del Catastro, encargado de aprobar la política nacional y la integración catastral, la secretaría técnica que monitorea la aplicación de las políticas y normas del Consejo Nacional del Catastro y las comisiones consultivas dilucida temas que involucran áreas geográficas.

La Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN), tiene como objetivo realizar el levantamiento de los predios de propiedad estatal, esto sucede ante la ausencia de un catastro bien desarrollado a nivel nacional.

El Sistema Nacional Catastral vigente, ha promovido la vinculación del catastro con el registro de predios y con las instituciones usuarias y generadoras de los catastros minero, rural y urbano en el país, debido a que, desde la aprobación de la Ley de catastro, se han empezado a relacionar y vincular la información catastral, dándole impulso al catastro. Además, se implantó el código único catastral, asignado por el registro de predios a nivel nacional.

El Sistema Nacional del Catastro, está conformado por la SUNARP, los gobiernos regionales, las municipalidades provinciales, distritales y metropolitanas de Lima, el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero, y el COFOPRI.

Las dos mayores entidades que elaboran el catastro urbano son el ICL quien desarrolla el catastro municipal y la COFOPRI, que actúa en zonas urbanas informales, con fines jurídicos. La información catastral, no es aprovechada por los municipios, como herramienta de gestión, para la recaudación del impuesto predial, que es poco significativa, siendo la información utilizada, las declaraciones juradas de propietarios.

En la práctica, resulta lamentable que los gobiernos locales administren con cierta parsimonia el catastro, soslayando la importancia de los datos que esta herramienta podría proveer en la planificación y gestión administrativa, restando importancia a la valía que podría representar para potenciar su ejercicio competencial dentro de su respectiva jurisdicción territorial.

Los progresos en el manejo del catastro pasan por la mayor inversión material y tecnológica, por la debida capacitación del personal, por una normativa que prevea estándares generales de aplicación nacional, por seguridades en los dispositivos y plataformas en los que opera; todo esto para coadyuvar a la mejor gestión administrativa de la municipalidad en su conjunto.

- **Los sistemas administrativos.** Regulan el uso de los recursos, promoviendo la eficiencia y eficacia, se aplica y se refiere a la gestión de recursos humano, abastecimiento, presupuesto público, tesorería, endeudamiento, contabilidad, inversión pública, planeamiento estratégico, defensa judicial, control, modernización de la Gestión Pública (Rojas y Herrera, 2018).

- **Sistemas funcionales.** Tienen por finalidad asegurar el cumplimiento de políticas públicas que requieren participación de todas o varias entidades del Estado. En esos términos corresponde al Poder Ejecutivo ser el responsable de operar y reglamentar los sistemas funcionales (Rojas y Herrera, 2018).

c) **Modelo de catastro urbano.** Poveda y Cañón (citado por Casas, 2018), dice que un modelo es definido como “plan articulado de objetivos, recursos, materiales, medios seleccionados, estrategias de interacción, interactividad que garantizan de forma exitosa, alcances, logros verificados de conocimientos y aprendizajes esperados; involucra necesariamente a experto temático o facilitador virtual porque tiene el saber específico”.

Orbegoso (citado por Casas, 2018), sostiene que “se modelan procesos, para alcanzar ventajas competitivas en términos de costos y diferenciación, además permiten eliminar actividades que no aportan valor; solo interesan aquellas que coinciden con misión y visión, son susceptibles de descomponerse en operaciones o tareas”.

#### **Funciones del modelo.**

Poveda y Cañón (citado por Casas, 2018), menciona que el “modelo de catastro urbano se fundamenta en teoría de la calidad total, considerando al conjunto de características (inherentes o asignadas, cualitativas, cuantitativas, físicas, sensoriales, comportamentales, temporales, ergonómicas o funcionales), propias del producto o servicio que se brinda a los usuarios y que cumple con los requisitos y normas establecidas”.

Los fundamentos de la propuesta de un modelo de catastro urbano, se centran en principios de la calidad total, mencionados por Tarí (2014) “Satisfacción del usuario, pues el municipio distrital satisface necesidades y expectativas, diseña bienes o servicios, descubre lo que piensa el usuario acerca del ciclo de la calidad, eficiencia y costos para conseguirla” (Tabla 1).

### Modelos de catastro según tipo de administración.

Se han identificado los siguientes (Tabla 1).

**Tabla 1**

#### *Modelos de catastro según tipo de administración*

<b>Primera clasificación: por la administración que resulta competente</b>	
Tipo de Administración	Finalidad Principal
Ministerio de Economía y Finanzas - Hacienda	Principalmente Fiscal (Tributaria)
Ministerio de Agricultura/Medio Ambiente/ Administración Territorial	Base de datos del territorio, al servicio de diferentes políticas sectoriales
Ministerio de Vivienda/ Justicia/ Administraciones Públicas de la Propiedad	Instrumento al servicio de las Administraciones Públicas de gestión no sectorial o integrada en el Registro de Propiedad
Organismos independientes	Agencias, a menudo autofinanciadas con vocación multifuncional y comercial. Elaboran datos básicos que tienen uso pos distintos Ministerios y Administraciones Públicas.

Nota: Fue desarrollado en el XI Seminario de Catastro Inmobiliario 2008-IEF. AECID.

### Modelo en función al registro de propiedad.

Escuela Superintendencia de Administración Tributaria (ESAT, 2011), señala que, el Catastro y Registro de Propiedad, son instituciones distintas poco integradas; donde, el Registro es, de derechos como de documentos, y sus efectos, sean de inscripción constitutiva (sistema germánico) o por inoponibilidad (sistema latino) (Tabla 2).

**Tabla 2**

#### *Modelo en Función al Registro de Propiedad*

<b>Segunda clasificación: por la relación entre el catastro y el registro de propiedad</b>	
Clase de modelo	Finalidad principal
Latino	Fiscal (tributaria)
Centro – europeo	Base gráfica de Registro de Propiedad
Anglosajón	Registro de Propiedad sobre otras cartografías
Países procedentes de economías socialistas	Multipropósito

Nota: ESAT (2011)

El modelo latino, como un catastro fiscal; el modelo centro europeo como un catastro jurídico, el modelo anglosajón como un modelo de registro sin catastro (base gráfica propia),

y el modelo de los países procedentes de economías socialistas, han iniciado sus catastros bajo las tendencias contemporáneas de administración y tecnología de los catastros multifinalitarios (territorial o multipropósito) (ESAT; 2011).

**d) El Catastro y el impuesto predial.** ESAT (2011), menciona que el Perú presenta una situación sui generis, generada por la normatividad; por un lado, un catastro inmobiliario de escaso potencial fiscal y un impuesto predial complejo para administrar.

#### **Problemática.**

ESAT (2011), los impuestos a la propiedad son administrados por las municipalidades, a partir de información declarativa; donde no se emplea información catastral, es así empleada por municipios de forma referencial, para la fiscalización del impuesto.

No se comparte información centralizada de inmuebles, sea alfanumérica o cartográfica, ni con el registro de propiedad administrados por el Ministerio de Justicia, ni con las áreas de valorización del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS).

**e) Los Sistemas de Información Geográfica en el catastro.** Silvina (2015), señala que, los SIG, es una base de datos georreferenciada, diseñada para visualizar, editar, gestionar y analizar información geográfica, con el fin de contribuir a resolver problemas complejos de planificación y gestión del territorio.

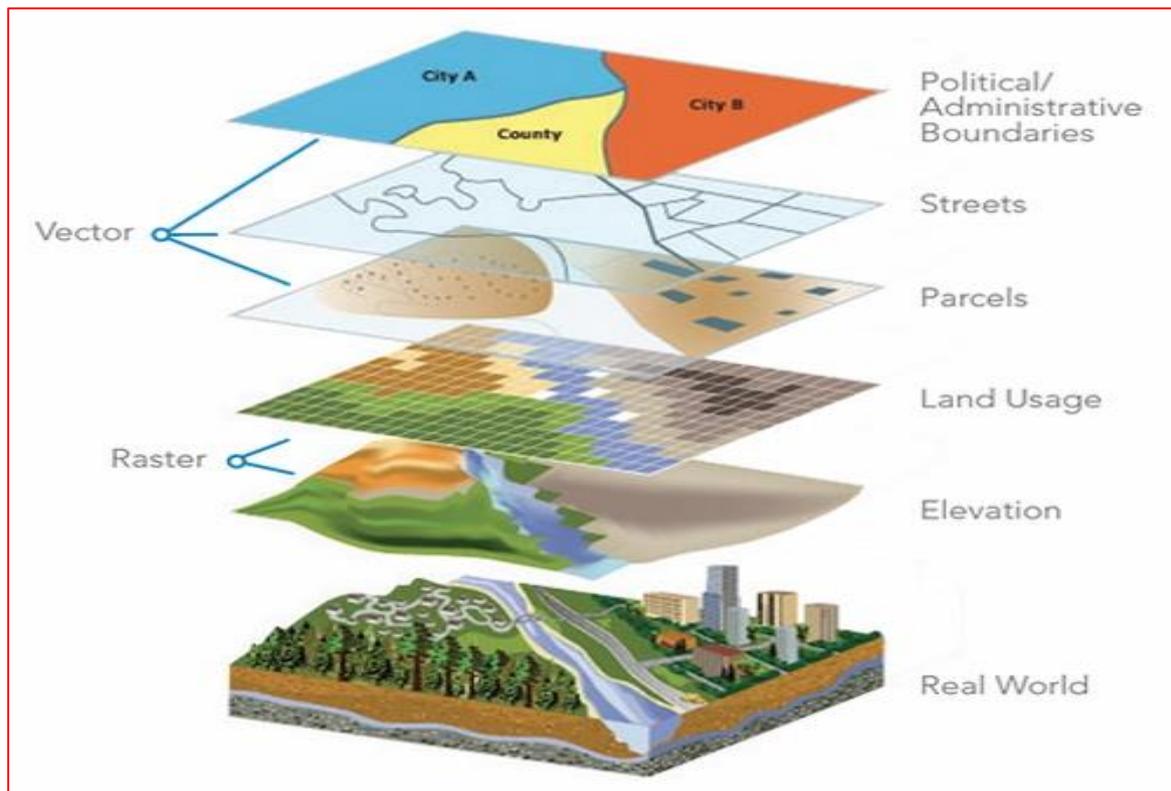
Un SIG es “Un sistema de hardware, software y procedimientos diseñados para realizar la captura, almacenamiento, manipulación, análisis, modelado y presentación de datos referenciados espacialmente para la resolución de problemas complejos de planificación y gestión.” (National Center for Geographic information and Analysis [NCGIA], 1990).

Rojas (1999), señala que, de manera más global las capacidades del SIG, mencionando que su diseño, pretende soportar la captura, procesamiento y recuperación de datos

referenciados espacialmente. Aunado a ello, los SIG, deben ser capaces de expresar localización, condición, tendencia, distribución y modelización (Figura 2).

## Figura 2

*Esquema de capas de información temática de un SIG*



Nota: Rojas (1999)

### Componentes de un SIG.

Olaya (2014), expone los subsistemas y formada por cinco elementos interrelacionados.

- **Datos (Data):** como materia prima para trabajar, y los que contienen la información geográfica para que exista un SIG.
- **Métodos (Analysis):** conjunto de formulaciones y metodologías a aplicar.
- **Software:** engloba toda aplicación informática que trabaje con los datos e implemente los métodos anteriores.
- **Hardware:** el equipo necesario para ejecutar el software

- Personas (People): encargadas de diseñar y utilizar el software para el manejo de los datos (Figura 3).

**Figura 3**

*Componentes de un Sistema de Información Geográfica (SIG)*



Nota: Olaya. (2014)

### Componentes.

- **Datos:** Haciendo referencia nuevamente a los datos de entrada a partir de los cuales se construirá y trabajará los SIG. Involucra distintas fuentes de ingreso y en distintas y amplias ramas de estudio.
- **Análisis:** Término que engloba los métodos y procesos enfocados al análisis de datos.
- **Visualización:** Referido a los métodos y fundamentos relacionados con la representación de los datos.
- **Tecnología:** Engloba tanto el software y el hardware de manejo de los SIG.

- **Factor organizativo:** Engloba los elementos relativos a la coordinación entre personas, datos y tecnología, o la comunicación entre ellos, entre otros aspectos.

### **Funciones de un SIG.**

Mora y Huerta (2016), menciona que las siguientes funciones:

- **Incorporación de la información.** Se incluye aquí no solo el paso de datos geográficos a una forma analítica (digitalización), sino también la integración en el sistema de las bases de datos. Previamente, hay que realizar un análisis lo más exhaustivo posible de la información necesaria para su correcta estructuración en función de las necesidades del proyecto.
- **Gestión de la información.** Toda la información se gestiona por el sistema, realizando búsquedas espaciales y con capacidad de selección multi condicionadas para su posterior análisis. La gestión se refiere tanto a datos geográficos como alfanuméricos.
- **Análisis de la información.** A partir de la preparación de los datos (apartados A y B) se utilizan procedimientos de análisis para la obtención de resultados. Son modelos del tratamiento inteligente de la información, condicionados por las hipótesis. Los resultados pueden ser más o menos reales en función de la bondad de los datos y de la veracidad de las hipótesis utilizadas.
- **Interrelación con el usuario.** Los puntos anteriores deben tener su finalización en una relación práctica e intuitiva con el usuario, para que elija la salida de los datos utilizados y resultados en relación con los fines perseguidos. Un SIG, debe ser capaz de ofrecer salidas tales como mapas, gráficos, tablas resumen y en cualquier soporte (papel, pantalla, exportación de datos. etc.).

### **Los SIG en el catastro urbano.**

Cilene (citado por Master SIG, 2019), señala que, para tener una mayor eficiencia, ofreciendo mayores resultados, de acuerdo a su espacio. Los SIG, tiene una gran competencia y capacidad de almacenamiento, para gestionar diferentes tipos de organización, proporcionando un análisis que ayuda a mejorar la toma de decisiones.

Carhuapoma (s.f), señala que, se concibe con la finalidad de automatizar procesos de catastro, de acuerdo a la legislación del Sistema Nacional de Catastro del Perú; es así como el sistema responde a formatos y fichas de catastro oficiales, es capaz de reportar resúmenes estratégicos y operativos a las áreas municipales involucradas con manejo de información de catastro.

Usar la plataforma de los SIG, han integrado tecnologías de autenticación, seguridad y los reportadores de otros entornos de desarrollo, para lograr el fin de automatizar todo el proceso tal como indica el Sistema Nacional de Catastro del Perú y responder a las exigencias de un sistema de información geográfico para catastro urbano seguro y escalable.

Los SIG aplicada a catastro urbano, permite al municipio administrar su inventario de la ciudad, así mejorar su gestión del territorio (Carhuapoma, s.f).

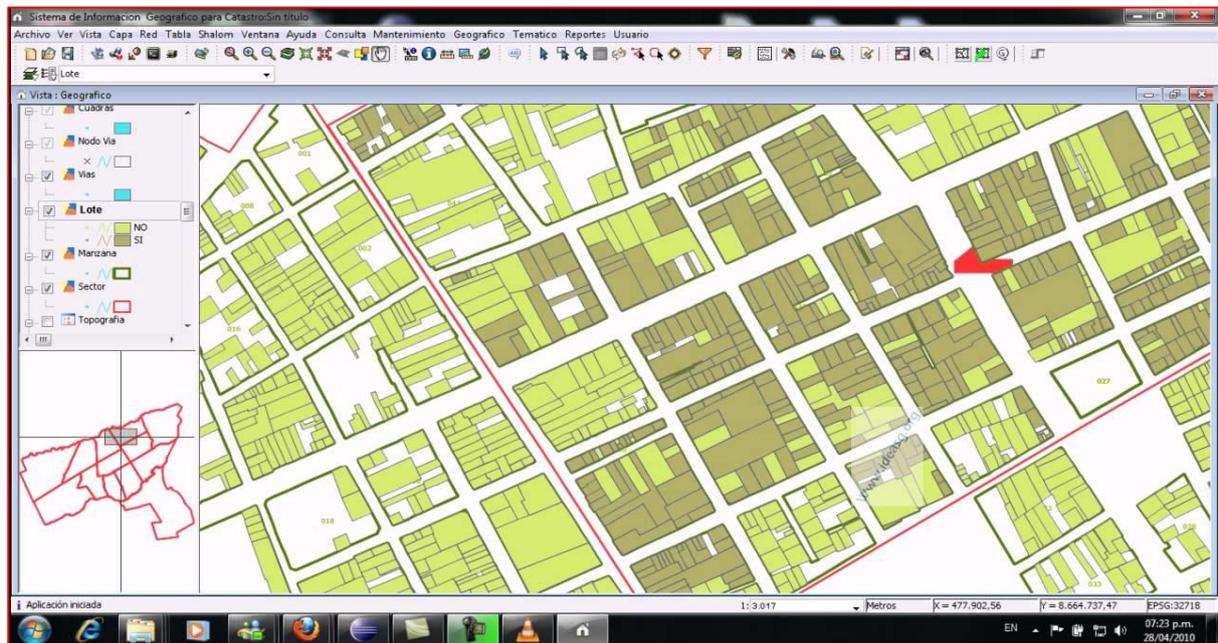
### **Operaciones realizadas con el SIG.**

Chaparro (2011), señala que, los SIG, son herramientas, que van a permitir hacer consultas interactivas, analizar la información espacial, editar datos, mapas y representar los resultados de todas estas operaciones.

A continuación, se muestran las principales consultas que se realizan con un SIG, aplicado al catastro. Los SIG, funciona como una base de datos (datos alfanuméricos) asociada por un identificador común a los objetos gráficos de un mapa digital. De esta forma señalando un objeto se conocen sus atributos e inversamente preguntando por un registro de la base de datos se puede saber su localización en la cartografía (Figura 4).

**Figura 4**

*Visualización de los atributos de las manzanas*



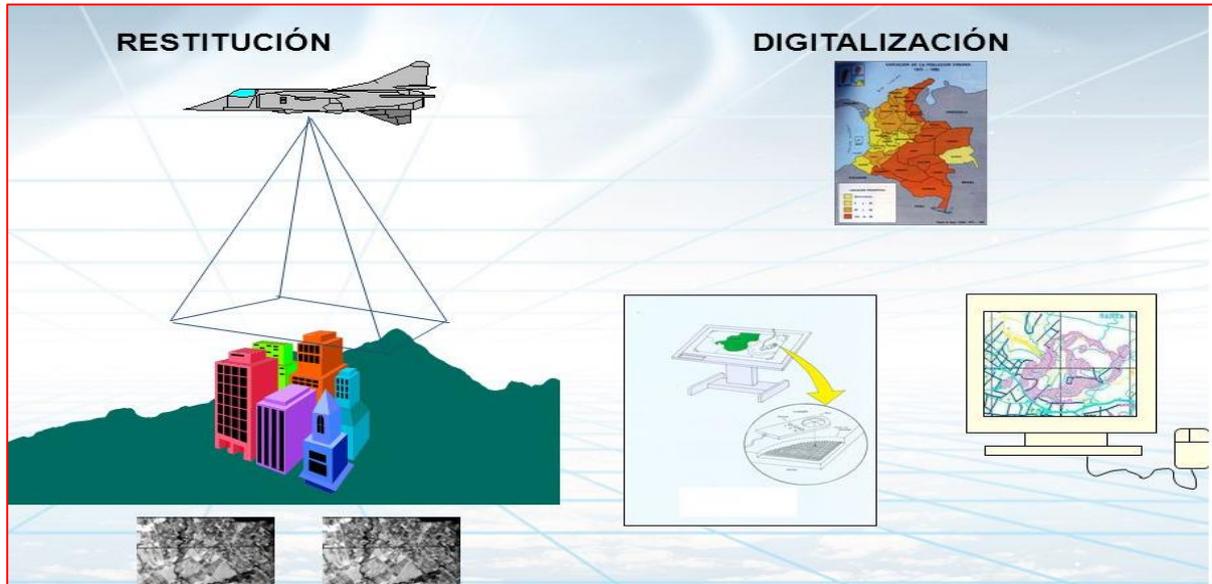
Nota: Chaparro (2011)

Chaparro (2011), señala que, también permite referenciar los atributos sobre la parte gráfica; ofreciendo ayuda a filtrar atributos que en determinados momentos no queremos visualizar, dejando solo aquellos que son de interés.

### **Funcionalidades del SIG en el catastro.**

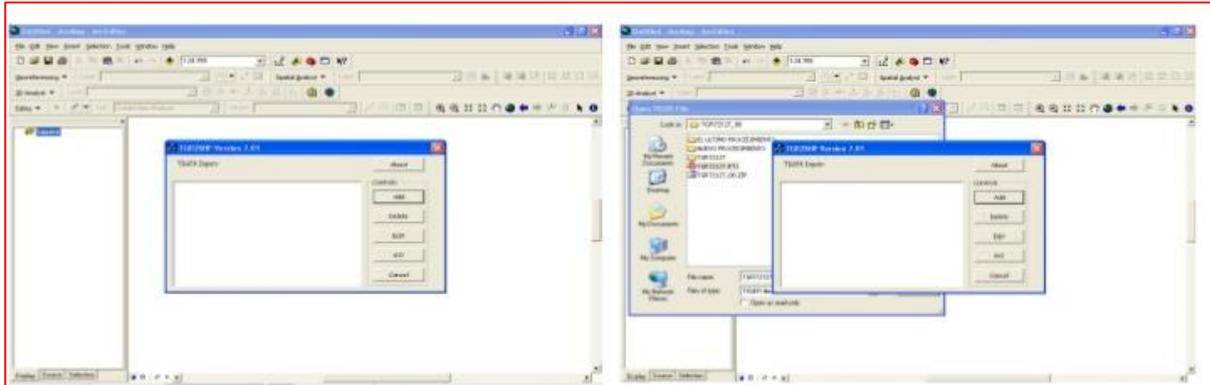
Peña (2011), refiere que las funcionalidades de un SIG, para catastros son los siguientes:

- **Captura de la información** que consiste en procesar y transformar los datos mediante procesos de digitalización, procesamiento de imágenes, videos, etc. (Figura 5).

**Figura 5***Captura de información*

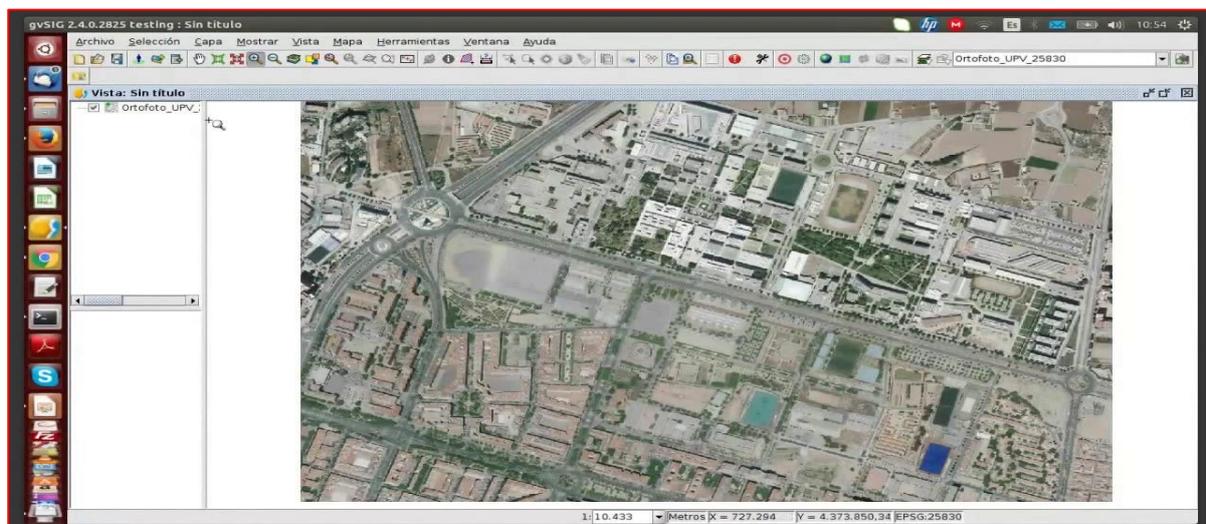
Nota: Peña. (2011)

- **Manejo de Datos** que está orientado al almacenamiento y gestión de la base de datos geográfica, la cual posee aspectos geométricos, topológicos y descriptivos de los datos, que son funciones que permiten administrar las estructuras de datos e interactuar con los sistemas de administración de bases de datos relacionales (Figura 6).

**Figura 6***Manejo de los datos*

Nota: Peña (2011)

- **Visualización y consulta**, mediante un conjunto de herramientas para la interacción del usuario con los datos geográficos. Destacan: herramientas de pantalla (ampliar, reducir, mover), manejo de simbología (colores, tramas, tamaños, espesores), clasificación de elementos sobre la base de variables (mapas temáticos), creación y generación de textos y consulta de información (identificar) (Figura 7).

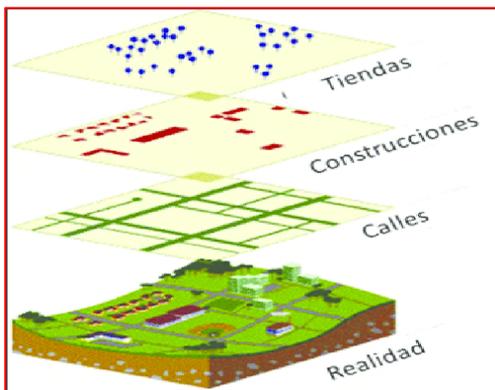
**Figura 7***Vistas y consultas de los datos*

Nota: Peña (2011)

- **Análisis espacial**, que permite procesar los datos geográficos para la obtención de nuevos conjuntos de datos que, a través de mapas o reportes, de soporte a la toma de decisiones. (Figura 8)

**Figura 8**

*Análisis espacial de los datos*

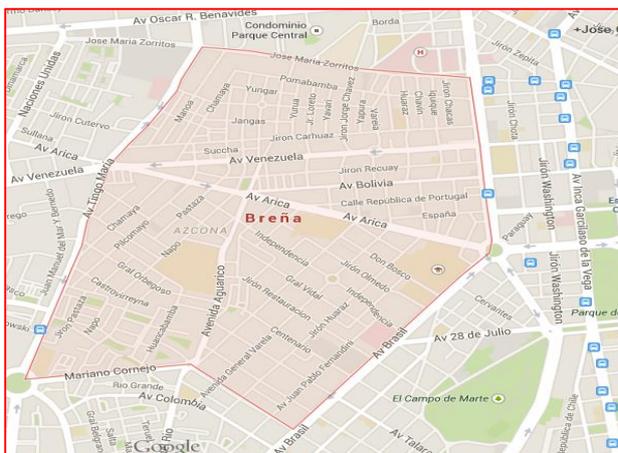


Nota: Peña (2011)

- **Salida de datos y presentación**, que son funciones dirigidas a mostrar los datos y resultados de los análisis a los usuarios finales (Figura 9).

**Figura 9**

*Salida de datos y presentación*



Nota: Peña (2011)

- **Los resultados** (información) pueden ser presentados como tablas, reportes, gráficos estadísticos y mapas y a través de distintos soportes, como copias impresas, archivos digitales, pantalla de la computadora personal, imágenes, video, etc.

### **2.1.2. Bases teóricas de impuesto predial**

**a) Impuesto.** Rosas (2011), señala que, los impuestos son una parte sustancial (o más bien la más importante) de los ingresos públicos. Sin embargo, antes de dar una definición sobre los impuestos hay que aclarar la diferencia entre los conceptos de ingreso público, contribución e impuesto.

Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, 2019), menciona que “es el tributo cuyo cumplimiento no origina una contraprestación directa en favor del contribuyente por parte del Estado.

**b) Predio.** COFOPRI (2019), señala que, “es la superficie del perímetro, delimitado por una línea poligonal continua y cerrada; se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro.”

#### **Predio catastral.**

COFOPRI (2019), señala que, “es la superficie comprendida por el suelo, subsuelo y sobresuelo, delimitado por una línea poligonal continua y cerrada, ubicada en una misma jurisdicción territorial.”

**c) Impuesto predial.** MEF, establece que “el impuesto predial es “un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos”.

Para efectos de este impuesto, se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua; así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes, sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

#### **El impuesto predial de acuerdo a su carácter tributario.**

Es una renta del orden municipal, de carácter directo, que grava los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio. Es el impuesto cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la municipalidad distrital donde se ubica el predio.

Este tributo grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su Autoevalúo. El Autoevalúo se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el MVCS todos los años. El impuesto se calcula aplicando al valor de Autoevalúo, del total de los predios del contribuyente ubicados en cada distrito, la siguiente escala progresiva acumulativa: Tramo de Autoevalúo alícuota hasta 15 UIT 0.2% Más de 15 UIT y hasta 60 UIT 0.6% Más de 60 UIT 1.0%.

Los valores arancelarios o valores unitarios oficiales por metro cuadrado de terreno urbano, son aquellos que han sido determinados por el Ex Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA), ahora MVCS y aprobados por los dispositivos legales correspondientes.

La valuación del predio urbano consiste en la determinación del valor de todos sus componentes, en términos de terreno, edificaciones, 26 obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes. A estos valores de los componentes físicos, si corresponden al estado de similar nuevo, se les aplicará, según los casos, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el presente reglamento. En la descripción de las áreas edificadas se indicará en forma ordenada, según los casos, los sistemas y materiales empleados en la construcción de las partidas principales, tales como:

- muros y columnas,
- techos,
- pisos,
- puertas y ventanas,
- revestimiento,

- baños,
- instalaciones eléctricas y sanitarias.

Predios urbanos, terrenos ubicados en centros poblados y destinados a vivienda, comercio, industria, o cualquier otro fin urbano y que cuente con los servicios generales propios del centro poblado. Predios rústicos, terrenos ubicados en zona rural, dedicado a uso agrícola, pecuario, forestal.

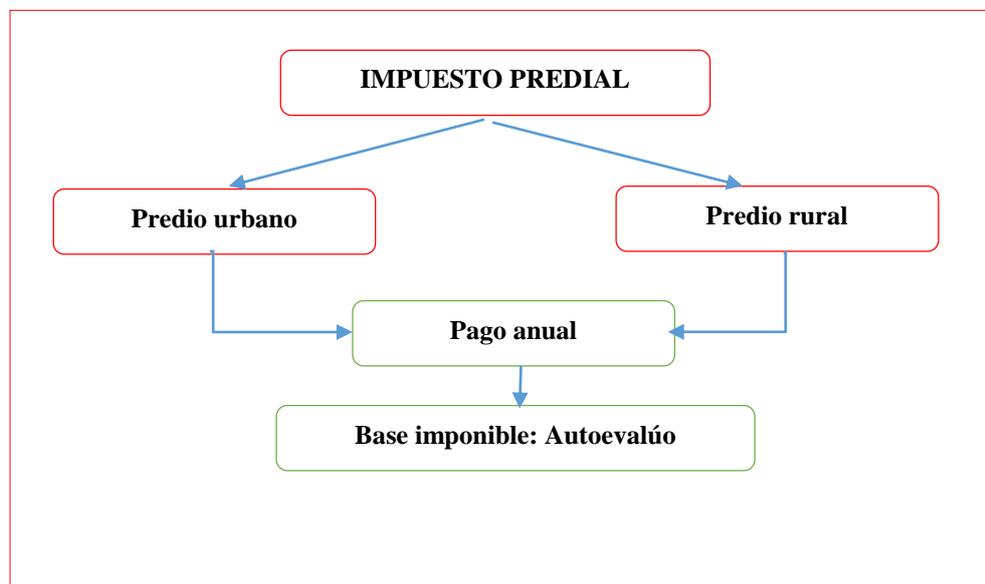
Superintendencia de Administración Tributaria (SAT, 2019), señala que, “es un tributo municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Debes cancelar el mismo, cada año, en la municipalidad distrital donde se ubican los predios de tu propiedad”. Puedes consultar en la correspondiente municipalidad distrital, las formas de pago que están disponibles para la cancelación de este impuesto.

El valor de este tributo se calcula aplicando al valor total de tus predios, la siguiente escala acumulativa progresiva.

- hasta 15 UIT, 0.2%
- más de 15 UIT y hasta 60 UIT, 0.6%
- más de 60 UIT, 1.0%

Al calcular el impuesto, recuerda que el valor actual de la UIT, es de S/ 4,200 (Figura 10).

Hasta 15 UIT	Entre 15 UIT y 60 UIT	Más de 60 UIT
x0.2%	x0.6%	X1.0%

**Figura 10***Cálculo del Impuesto Predial*

Nota: Superintendencia de Administración Tributaria (SAT, 2019)

Es el impuesto cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la municipalidad distrital donde se ubica el predio. La municipalidad Metropolitana de Lima es la encargada de la recaudación, administración y fiscalización del impuesto predial de los inmuebles ubicados en el Cercado de Lima. Este tributo grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su autoevalúo.

El autoevalúo, se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción aprobados por el MVCS, todos los años (SAT, 2019).

#### **Como y donde presento la declaración jurada.**

Las personas naturales o jurídicas. En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente la declaración jurada debe ser presentada en la administración tributaria de la municipalidad distrital donde se ubique el predio.

a) Compra: Minuta o transferencia.

- b) Donación: Escritura pública de donación.
- c) Herencia: Partida de defunción, declaratoria de herederos, sentencia o escritura pública que señala la división y partición de los bienes.
- d) Remate: Acta judicial, resolución administrativa.
- e) Permuta: Contrato de permuta.
- f) Fusión: Copia literal de la inscripción en Registros Públicos.
- g) En los demás casos, documento que acredite la propiedad o posesión.

### **El impuesto predial en el Perú.**

Representa el 72% de los ingresos por concepto de impuestos locales. Su ámbito de aplicación lo constituyen los predios urbanos y rústicos. Se entiende por predios sujetos de impuesto, a los bienes inmuebles constituidos por terrenos y sus partes integrantes. Por tanto, quedan excluidos los bienes muebles que se puedan desmontar al tratarse de instalaciones no fijas ni permanentes en un terreno (Decreto Legislativo N° 776).

### **Inafectos al pago del impuesto predial.**

No pagan impuesto, los predios de: El Gobierno Central, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, Organismos Internacionales reconocidos por el Gobierno Peruano que les sirvan de sede (MEF, 2019).

Las propiedades de beneficencia, hospitales y el patrimonio cultural acreditado por el Instituto Nacional de Cultura. Entidades religiosas, siempre que los predios se destinen a templos, conventos, monasterios y museos. Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú. Comunidades campesinas de la sierra y Selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica. Universidades y centros educativos, conforme a la Constitución. Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales (MEF, 2019).

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

**d) Marco legal del impuesto predial.** La normatividad vigente del impuesto ha sido establecida por los artículos 8° al 20° del Decreto. Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, vigente a partir del 1° de enero de 1994.

Posteriormente, dichos artículos han sido modificados por la Ley N° 26836 publicada el 09 de julio de 1997; la Ley N° 27305, publicada el 14 de julio de 2000; la Ley N° 27616, publicada el 29 de diciembre de 2001; y la Ley N° 27647, publicada el 23 de enero de 2002.

Ante la vigencia del Decreto Legislativo N° 776, el impuesto era regulado por la Ley N° 23552. No obstante que la Ley de Tributación Municipal ya tiene varios años de vigencia, a la fecha, lamentablemente, aún no han sido publicadas las normas reglamentarias del impuesto y, para suplir este vacío, se continúa utilizando el Reglamento del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial (IVPP), aprobado por Decreto Supremo N° 148-83-EFC, en lo que no se oponga al Decreto Legislativo N° 776.

- Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 469-99-MTC/15.04.
- Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776.
- Decreto Legislativo N° 952, publicado el 3 de febrero de 2004.

**e) Sujetos del impuesto predial.**

- **Contribuyentes.** “Deudor por cuenta propia, las personas naturales o jurídicas, propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.” (SUNAT, 2019)
- **Responsables.** Deudor por Cuenta Ajena:

a) Solidario: Los copropietarios, son deudores solidarios al del impuesto que recaiga sobre el predio, exigiendo el pago, sin perjuicio del derecho de repetir contra los otros

copropietarios en proporción a su cuota parte.

- b) Sustitutos: Si la existencia del propietario no puede ser determinada, son responsables del pago de impuesto predial los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectados, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

El carácter de sujeto del impuesto, se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año a que corresponda la obligación. Asimismo, cuando se efectúe la transferencia durante el ejercicio, el adquirente asume la condición de contribuyente a partir del 1 de enero del año siguiente.

- **Sujeto activo.** La calidad de sujeto activo recae en las municipalidades distritales donde se encuentra ubicado el predio. Base Legal: Art. 8º, 10 y 20 Del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

**f) Beneficios del impuesto predial.** SAT (2019), señala que, menciona que la Ley de tributación municipal, Decreto Legislativo N° 776, establece la deducción de base imponible de impuesto predial para pensionistas equivalente a 50UIT vigente al 01 de enero de cada ejercicio gravable siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- Sean propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal.
- Que el predio esté destinado a vivienda de los mismos.
- Que perciban un ingreso bruto constituido por la pensión que reciben y que ésta no exceda de 1 UIT mensual.

Se considera que se cumple el requisito de la única propiedad, cuando además de la vivienda, el pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera. El uso parcial

del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción que establece este artículo.

### **Exoneración de establecimientos de hospedaje.**

Mediante D.L. N° 820 se exonera a las empresas de servicios de hospedaje que iniciaron o ampliaron sus operaciones antes del 31 de diciembre del 2003. La exoneración rige por cinco (05) años, si el establecimiento se encuentra fuera de las provincias de Lima y Callao, y tres (03) años si se encuentra dentro de dichas circunscripciones (SAT; 2019).

### **Beneficios para no pensionistas.**

SAT (2019), señala que, en la primera disposición complementaria modificatoria de la Ley N°30490 -Ley de la persona adulta mayor-, incorporó un cuarto párrafo en el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de tributación municipal, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

Dicho párrafo amplía los alcances de la deducción de 50 UIT de la base imponible del impuesto predial, a la persona adulta mayor no pensionista propietaria de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyos ingresos brutos no excedan de una UIT.

## **2.2. Definición de términos**

### **2.2.1. *Administración municipal***

La administración pública municipal es la actividad que realiza el gobierno municipal, en la prestación de bienes y servicios públicos para satisfacer las necesidades; garantizando los derechos de la población que se encuentra establecida en un espacio geográfico determinado, en los términos que prevén las disposiciones jurídicas que regulan la administración pública municipal (Barrera, 2018).

### **2.2.2. Catastro**

El catastro (derivado de la voz griega *κατάστιχον*, registro, lo que significa registro inmobiliario) inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Entre las características del catastro se encuentra que es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación y que en materia hacendaria es un apoyo para determinar el cobro de las imposiciones del Estado (COFOPRI, 2019).

### **2.2.3. Catastro de predios**

“Inventario físico de todos los predios que conforman el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura, equipamiento y derechos inscritos en el registro de predios” (COFOPRI, 2019).

### **2.2.4. Gestión municipal**

Comprende las acciones que realizan las dependencias y organismos municipales, encaminadas al logro de objetivos y cumplimiento de metas establecidas en los planes y programas de trabajo, mediante las interrelaciones e integración de recursos humanos, materiales y financieros (Barrera, 2018).

La gestión es una actividad importante que desarrollan los gobiernos locales para atender y resolver las peticiones y demandas ciudadanas; generando y estableciendo relaciones del gobierno con la comunidad y con otras instancias administrativas de los gobiernos nacional y regional. (Municipalidad de Lima, 2013).

### **2.2.5. Impuesto**

Tributo que el Estado cobra a las personas naturales y jurídicas de acuerdo con la ley, con carácter obligatorio, sin que exista una contraprestación directa, divisible y cuantificable en forma de servicios para cada contribuyente y que constituyen instrumentos de práctica

económica para dirigir la producción, mantener la estabilidad y redistribuir el ingreso (COFOPRI, 2019).

#### **2.2.6. *Impuesto predial***

Tributo municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación (Artículo 8°, D.L. N° 776, Ley de tributación municipal).

#### **2.2.7. *Modelo***

El modelo es una representación parcial de la realidad; esto se refiere a que no es posible explicar una totalidad, ni incluir todas las variables que esta pueda tener, por lo que se refiere más bien a la explicación de un fenómeno o proceso específico, visto siempre desde el punto de vista de su autor (Aguilera, 2000).

#### **2.2.8. *Recaudación***

Cobranza o recepción de fondos o bienes por parte de un agente económico o alguna institución fiscal (MEF, 2019).

#### **2.2.9. *Registro predial***

Es el registro jurídico, en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios (artículo 2019 del Código Civil), normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales. El registro de predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizadas mediante un sistema automático de procesamiento de datos (Centeno, 2019).

### **2.2.10. Rentas municipales**

En sentido tributario, renta son todos los ingresos que constituye utilidades beneficios que rinde una cosa actividad y todos los beneficios, utilidades incrementos de patrimonio que se perciben devenguen, cualquiera que sea su naturaleza, origen denominación (MEF, 2019).

### **2.2.11. Sistemas de Información Geográfica**

Los SIG es una base de datos georreferenciada, diseñada para visualizar, editar, gestionar y analizar información geográfica con el fin de contribuir a resolver problemas complejos de planificación y gestión del territorio (Silvina, 2015).

## **2.3. El catastro y el impuesto predial en el Perú**

(Escuela SAT, 2011), señala que, en el Perú se presenta una situación sui generis en relación al catastro y el impuesto predial, generada por la normatividad vigente. El catastro inmobiliario es de escaso potencial fiscal y un impuesto predial altamente complejo para su eficiente administración.

### **Aspectos generales del catastro en el país.**

- **Administración general de las actividades del catastro.**

El catastro no corresponde totalmente a un único modelo; sino, se disgrega según sus actividades internas, de acuerdo a la normativa particular, distorsionando así la finalidad principal inherente a cada modelo catastral. Es así que tenemos, en términos de administración competente, que los diversos aspectos del catastro son administrados por diferentes organismos.

Este modelo de organización con actividades y funciones disgregadas, crea un conflicto entre las finalidades fiscales (tributarias), registrales y de base de datos de inmuebles para la planificación, resultando que:

Por una Parte, los valores para la aplicación de los impuestos relativos a la propiedad inmobiliaria son establecidos por el gobierno central a través del MVCS; mientras que la propiedad es declarada y administrada por el Ministerio de Justicia, quien tiene la Administración e los Registros Públicos (SUNARP).

Sin ambos mantener relación alguna en cuanto a la información literal o cartográfica de su competencia. Asimismo, las áreas de valorización del MVCS, por estar en el gobierno central, se encuentran alejadas del impacto final de su función en el ciudadano y su obligación tributaria traducida como el impuesto predial, diluyéndose toda posibilidad de retorno o Feedback necesaria para el afinamiento de los procesos de valorización.

Esto al margen que de acuerdo a la Ley de tributación municipal parte del rendimiento del impuesto predial financia la actualización de valores unitarios y de aranceles, con un resultante problema de agencias entre gobiernos locales y gobierno central.

Por otra Parte, los impuestos a la propiedad inmobiliaria son administrados localmente por las municipalidades, principalmente a partir de información declarativa; donde no se emplea para tal actividad la información catastral levantada, no obstante, este si es empleada por algunos municipios de forma referencial para la fiscalización del impuesto.

Y en todos los casos no se comparte la información centralizada de inmuebles, sea alfanumérica o cartográfica, ni con el Registro de Propiedad administrados por el Ministerio de Justicia, ni con las áreas de valorización del MVCS.

En la cartografía, se duplican funciones de RRPP, y municipalidades, generan bases cartográficas. El Instituto Geográfico Nacional (IGN), COFOPRI, el Sistema de Información para Gobiernos Descentralizados (SIGOD), repiten funciones, representando un alto costo de inversión; en la mayoría de los casos, al margen del Instituto de Datos Espaciales del Perú

(IDEP), de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), a través de la Oficina de Gobierno Electrónico e Informático (ONGEI).

El catastro, ha originado que convivan municipios sin catastro; municipios con catastros incipientes, municipios con catastro en desarrollo; y, municipios con catastros altamente tecnificados; donde el grado de avance está en función a los recursos que posean y su capacidad de gestión; a partir del entendimiento del catastro, como una plataforma de información territorial indispensable para el desarrollo.

El modelo catastral peruano no favorece el establecimiento de una única entidad a realizar funciones catastrales, sea local, regional o nacional; el legal promueve la disgregación de las funciones catastrales en municipalidades, Ministerio de Vivienda y Construcción, Justicia, COFOPRI, el Catastro Rural, Minero, Etc.; de modo tal que los diversos catastros resultan aislados, limitándose al cumplimiento de funciones y fines dados por ley a las diversas entidades generadoras de catastro (Tabla 3).

**Tabla 3***Normas, actividades y funciones del catastro en el Perú*

<b>Actividad</b>	<b>Normativa principal</b>	<b>Entidad responsable</b>
<b>Normalización</b>	Ley 28294 Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro	Representantes de SUNARP, COFOPRI, Gob. Regionales, Municipios provinciales y distritales, IGN, INACC
<b>Levantamiento de información</b>	Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, artículos 74 y 79: Organización de espacio físico y uso de suelos	Municipalidades del país
<b>Valorizaciones</b>	Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, artículo 11. Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú	Ministerio de Vivienda y Construcción
<b>Registro de la Propiedad</b>	Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP	Ministerio de Justicia (SUNARP)
<b>Cartografía</b>	Normativa diversa	Municipalidades, COFOPRI, SUNARP, Instituto Geográfico Nacional, entre otros.

Nota: Escuela SAT (2011)

El 21.07.2004, se publicó la Ley N° 28294, Ley del Sistema Nacional del Catastro Integrado, con la finalidad de establecer estándares nacionales, para las entidades de catastro y vincular con el registro de propiedad.

Se permite con esta ley, regular la futura integración entre dichas entidades, más no se asegura el desarrollo de los catastros locales; ya que, continúan siendo de competencia de las municipalidades, las mismas que adolecen de capacidad técnica y de recursos para su efectiva implementación.

Y que, además tampoco existe normatividad que les genere obligaciones concretas para

integrar su información a una red mayor, a su vez también inexistente.

El 10.02.2006 se aprueba el Reglamento de la Ley, que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - Ley N° 28294, con los objetivos de integrar y unificar los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de las entidades del Catastro de predios, regular procedimientos de levantamiento, mantenimiento, actualización y publicidad de información catastral de fin multipropósito, y regular la vinculación del SNCP y el Registro de Propiedad; donde es la entidad líder sin vocación -en la práctica- para la integración o difusión de la información generada.

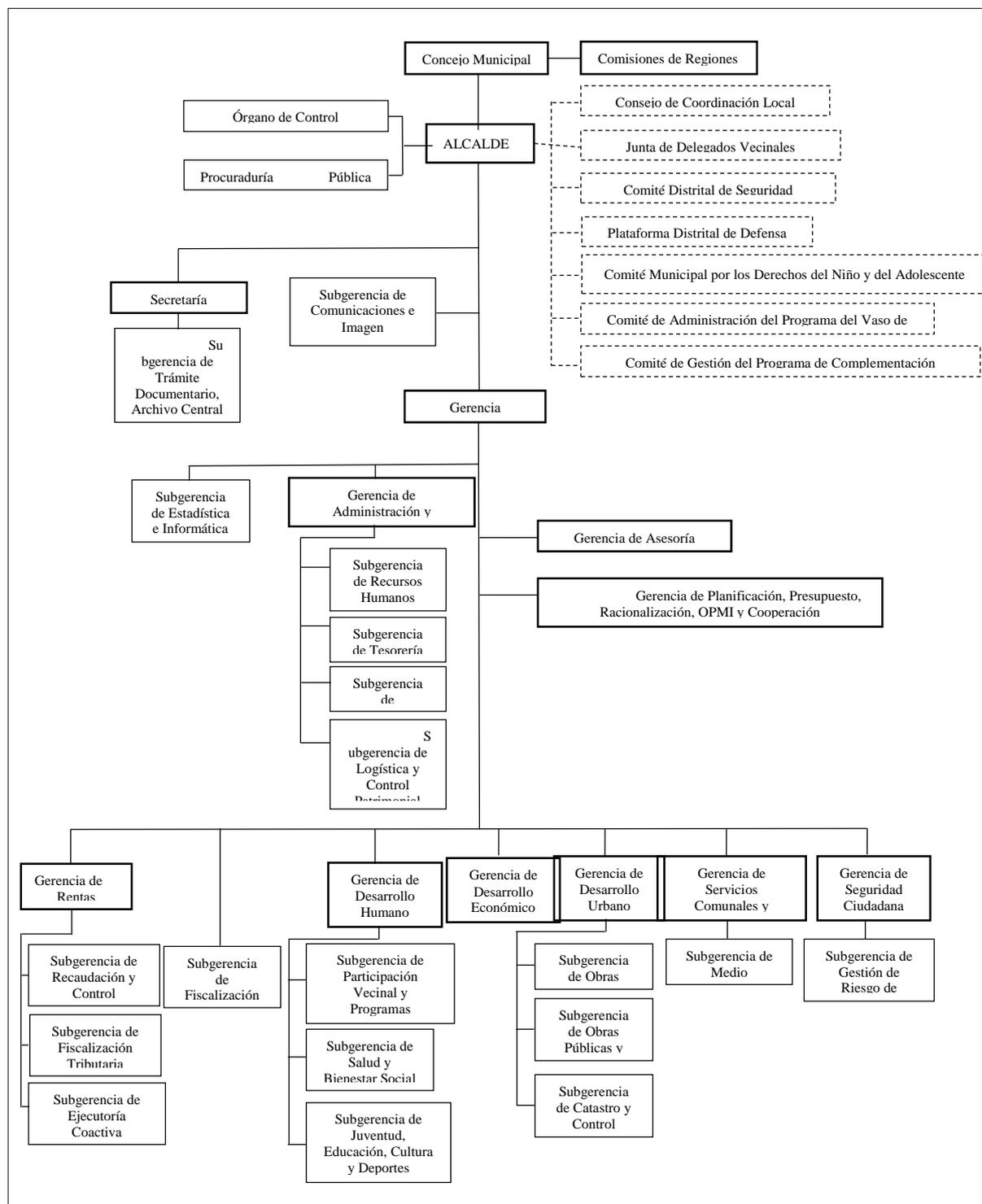
El 30.10.2007, mediante R.M. N°126- 2003-PCM, se ratificó el Comité Permanente Coordinador de la Infraestructura de Datos Espaciales del Perú-IDEP, como un conjunto de políticas, estándares, organizaciones, recursos tecnológicos para facilitar la producción, obtención, uso y acceso a la información georreferenciada de cobertura nacional, como soporte para el desarrollo socioeconómico del país, el mismo que se constituyó el 26.04.2003, mediante R.M. N°126-2003-PCM.

### **Organigrama Estructural de la Municipalidad de Breña.**

Está integrada por el alcalde, que a su vez, por el concejo municipal, el órgano de control y procuraduría pública; y al gerencia municipal; esta última, tiene a su cargo la subgerencia de estadística e informática, de administración y finanzas, asesoría jurídica, planificación, presupuesto y racionalización; también la integran de manera vertical con las gerencias de rentas, desarrollo humano, desarrollo económico, desarrollo urbano, servicios comunales y gestión ambiental y la gerencia de seguridad ciudadana (Figura 11).

Figura 11

## Organigrama de municipalidad de Breña



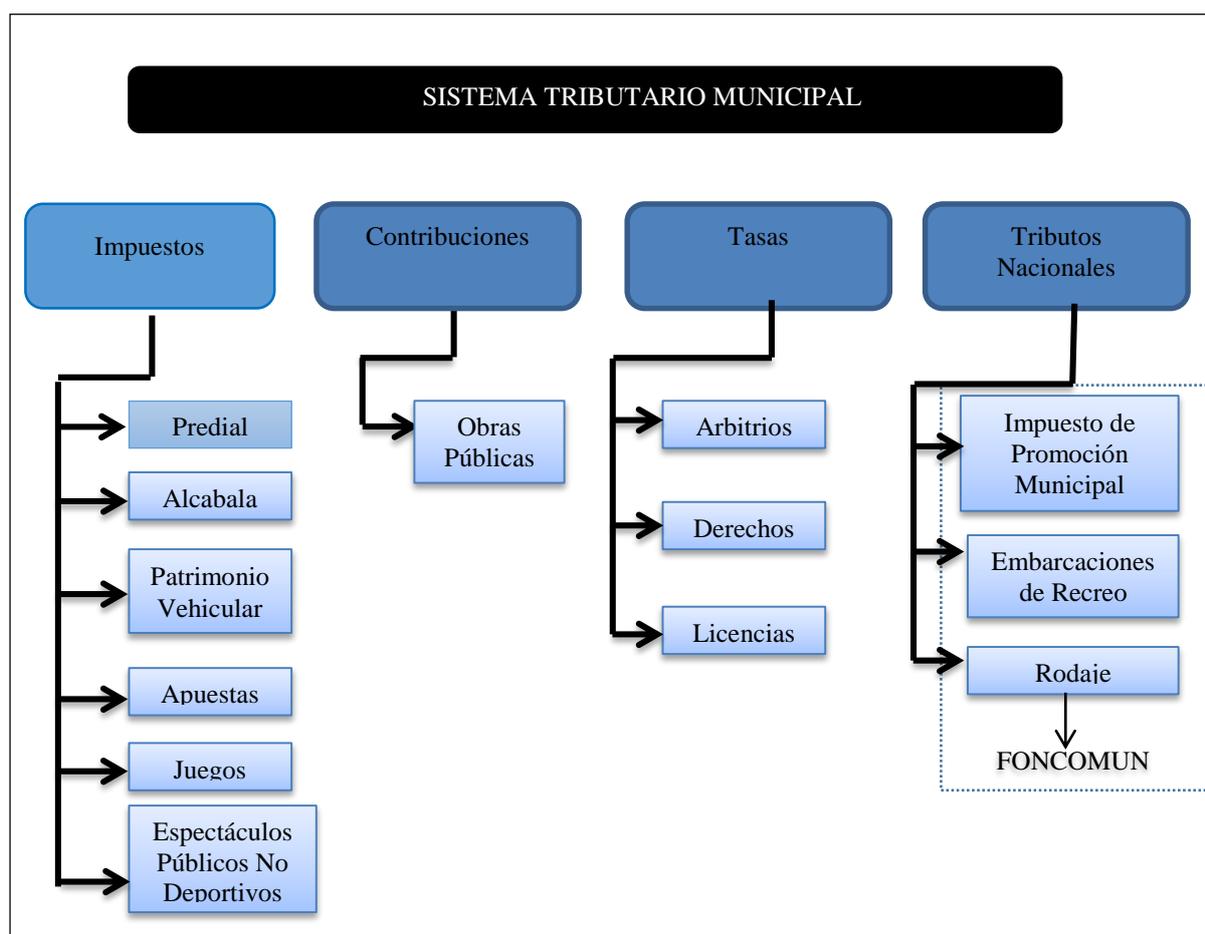
Nota: Información recopilada del portal de la municipalidad de Breña <http://www.munibreña.gob.pe/>

### 2.3.1. El impuesto predial urbano en el Perú

Cavero (2019), señala que, el impuesto predial, de periodicidad anual, grava el valor del predio, según la declaración jurada de autoevaluó. Lo pagan las personas naturales, jurídicas, sucesiones indivisas u otros, que, al 1 de enero de cada año, sean propietarios de predios gravados con el impuesto, ya que existen casos de inafectación. En caso de que no se pudiera identificar al propietario de un predio afecto, el poseedor, bajo cualquier título, será el obligado, pudiendo reclamar reembolso al obligado (Figura 12).

**Figura 12**

*Sistema tributario municipal (D.S. N° 156-2004-EF)*



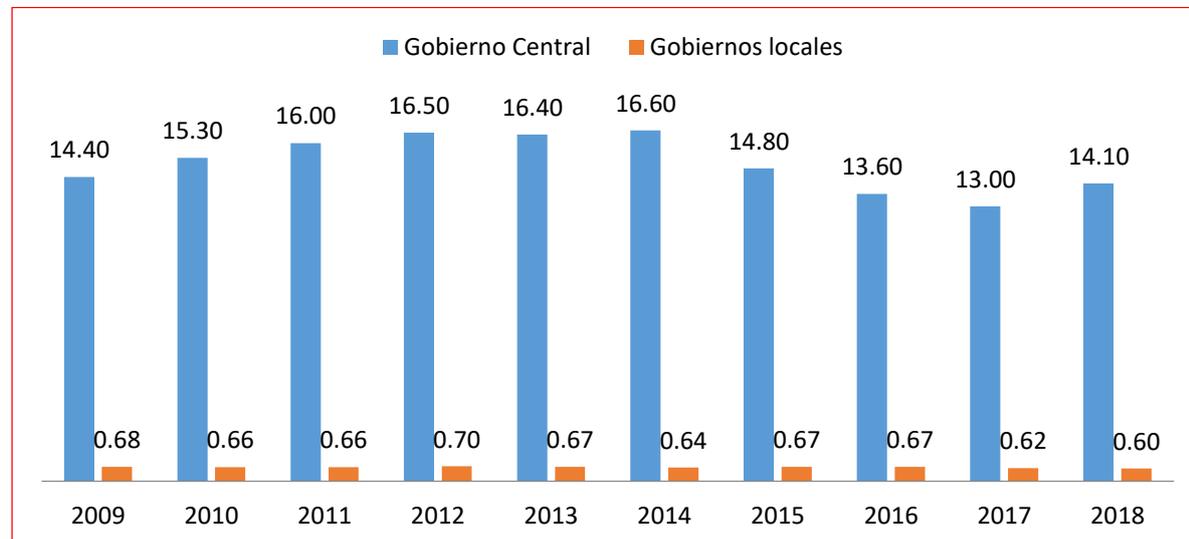
Nota: Ministerio de Economía y Finanzas –MEF (2019)

Zavala (2019), señala que, en el año 2020, el impuesto predial de Lima Metropolitana tendrá un aumento promedio de 5% con relación al impuesto pagado en el año 2019, estimó el Centro Legal de la Cámara de Comercio de Lima (CCL). Ello por efecto de los nuevos valores de las edificaciones y los nuevos valores arancelarios de los terrenos aprobados por el MVCS, publicados en El Peruano el 30 de octubre del 2019.

El impuesto predial es un tributo de periodicidad anual que pagan las personas naturales y jurídicas propietarias de terrenos, casas, departamentos, edificios y construcciones en general. El pago se realiza a favor de las municipalidades distritales, donde se ubican los predios y la tasa progresiva del impuesto se aplica sobre el valor total de los predios, que pertenecen a una misma persona dentro de cada distrito (Figura 13).

### Figura 13

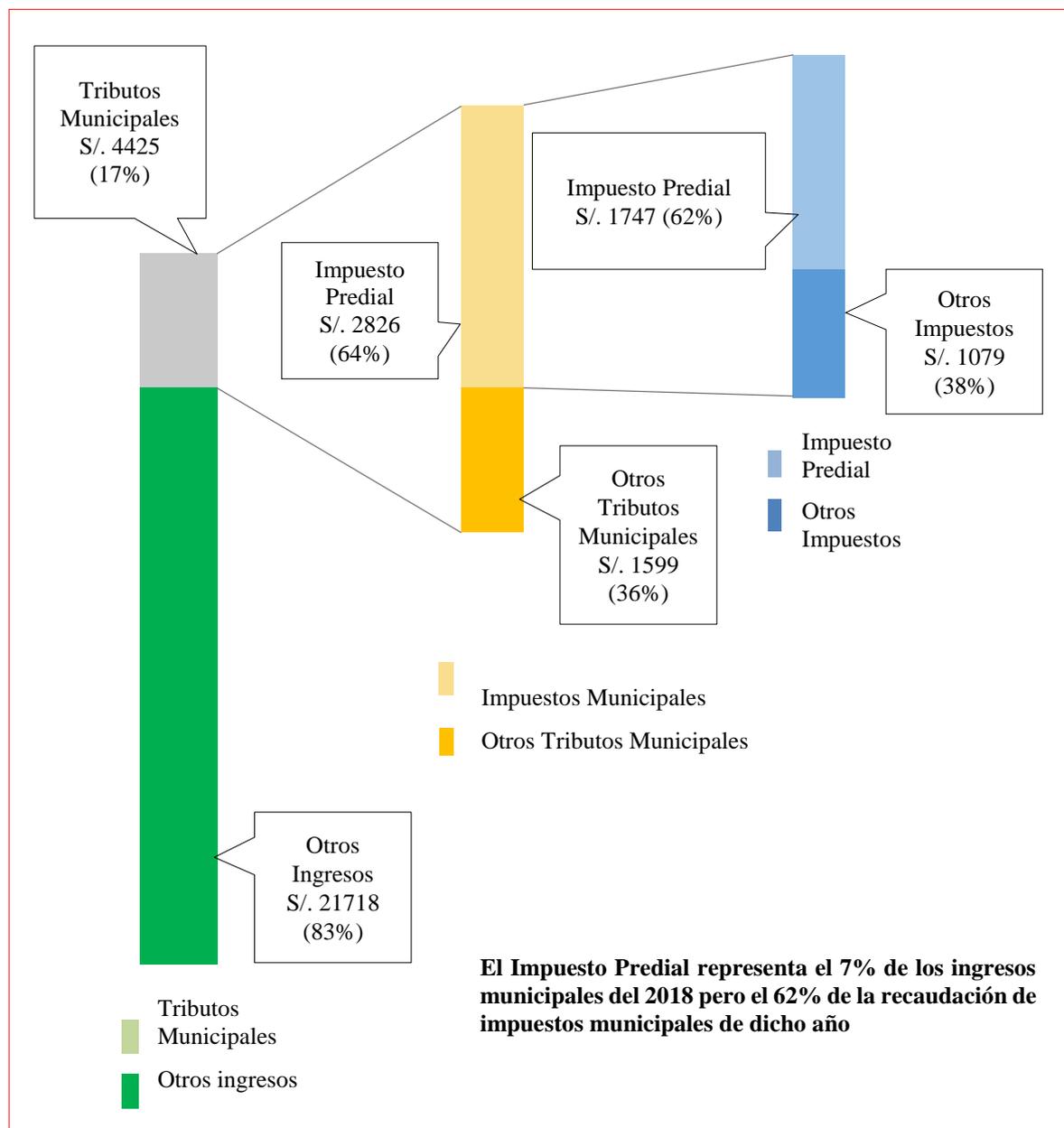
*Ingresos por tributos en el Perú 2009-2018*



Nota: Ministerio de Economía y Finanzas –MEF (2019), con la coordinación del BCRP.

### Composición de los ingresos municipales.

Los ingresos municipales del 2018 fueron de 26,143 millones de soles (Figura 14).

**Figura 14***Composición de los ingresos municipales*

Nota: Información que fue tomada del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, 2019)

## Evolución de la recaudación tributaria municipal, según concepto 2003-2018.

**Tabla 4**

*Recaudación tributaria municipal 2003-2018*

Concepto	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Impuestos Locales</b>	<b>496</b>	<b>553</b>	<b>633</b>	<b>652</b>	<b>990</b>	<b>1 152</b>	<b>1 236</b>	<b>1 465</b>	<b>1 690</b>	<b>2 002</b>	<b>2 268</b>	<b>2 304</b>	<b>2 595</b>	<b>2 824</b>	<b>2 735</b>	<b>2 825</b>
Predial	367	407	460	462	552	615	676	725	856	958	1 126	1 228	1 461	1 629	1 715	1 747
De Alcabala	56	64	97	108	347	421	398	560	625	813	870	772	805	839	680	731
Al Patrimonio Vehicular	53	61	55	57	67	95	138	154	178	196	233	264	282	303	288	294
A los Espectaculos Publicos No Deportivos	11	12	13	15	17	16	18	18	24	27	31	34	41	45	44	44
A los juegos	8	8	6	9	7	5	6	6	6	7	7	6	4	7	8	10
A las Apuestas	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
<b>Tasas</b>	<b>788</b>	<b>885</b>	<b>960</b>	<b>872</b>	<b>1 021</b>	<b>1 166</b>	<b>1 260</b>	<b>1 304</b>	<b>1 414</b>	<b>1 573</b>	<b>1 401</b>	<b>1 381</b>	<b>1 457</b>	<b>1 562</b>	<b>1 594</b>	<b>1 597</b>
Arbitrios Municipales	432	492	510	424	506	558	618	634	710	775	833	856	983	1 055	1 118	1 160
Derechos y Tasas Administrativas	356	393	450	448	516	608	642	670	704	798	568	525	474	507	476	437
<b>Contribuciones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Tributos Municipales</b>	<b>1 284</b>	<b>1 438</b>	<b>1 593</b>	<b>1 524</b>	<b>2 011</b>	<b>2 319</b>	<b>2 500</b>	<b>2 771</b>	<b>3 109</b>	<b>3 578</b>	<b>3 674</b>	<b>3 688</b>	<b>4 055</b>	<b>4 388</b>	<b>4 332</b>	<b>4 425</b>

Nota: MEF (2019)

**Tabla 5**

*Perú: evolución de la distribución de tributos municipales 2003-2018*

Concepto	2003			2013			2018		
	Monto	Est. %	PBI %	Monto	Est. %	PBI %	Monto	Est. %	PBI %
I. Predial	367	29	0,18	1 126	31	0,21	1 747	39	0,24
I. de Alcabala	56	4	0,03	870	24	0,16	731	17	0,10
I. al Patrimonio Vehicular	53	4	0,03	233	6	0,04	294	7	0,04
Otros Impuestos <sup>a</sup>	20	2	0,01	39	1	0,01	54	1	0,01
Arbitrios Municipales	432	34	0,21	833	23	0,15	1 160	26	0,16
Otros Tributos <sup>b</sup>	356	28	0,17	572	16	0,10	439	10	0,06
<b>Total</b>	<b>1 284</b>	<b>100</b>	<b>0,63</b>	<b>3 673</b>	<b>100</b>	<b>0,67</b>	<b>4 425</b>	<b>100</b>	<b>0,60</b>

Nota: MEF (2019)

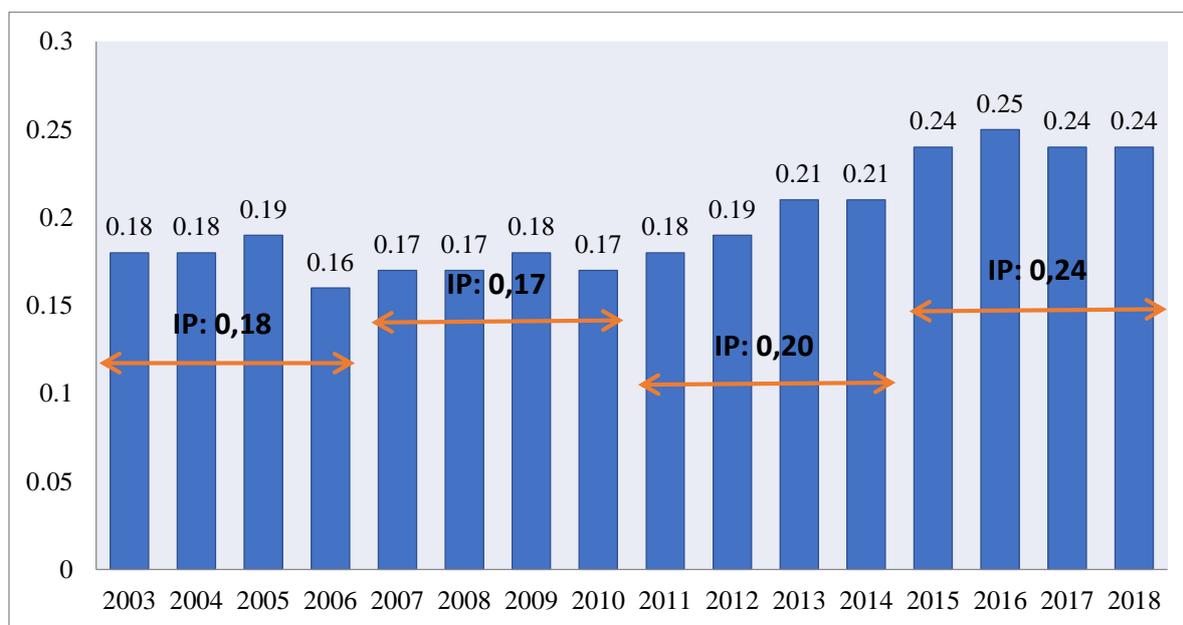
<sup>a</sup> El impuesto a los espectáculos públicos no deportivos, a los juegos y a las apuestas,

<sup>b</sup> derechos, tasas administrativas y contribuciones.

La mayor concentración de los tributos municipales en la propiedad inmobiliaria (impuesto predial, tasa de arbitrios e impuesto de Alcabala).

**Figura 15**

*Perú: evolución del rendimiento del impuesto predial 2003-2018 (% PBI)*



Nota: Ministerio de Economía y Finanzas (2019) con la coordinación y complemento del BCRP.

### 2.3.2. Marco legal del impuesto predial

#### Antecedentes.

La normatividad del impuesto predial, se establece por los artículos 8° al 20° del D.L. N° 776, Ley de tributación municipal, vigente a partir del 1° de enero de 1994.

Dichos artículos han sido modificados por la Ley N° 26836 del 09.07.1997; la Ley N° 27305, del 14.07.2000; la Ley N° 27616, del 29.12.2001; y la Ley N° 27647, del 23.01.2002. Cabe señalar que antes de la vigencia del Decreto Legislativo N° 776, el Impuesto era regulado por la Ley N° 23552.

La Ley de tributación municipal, tiene años de vigencia y lamentablemente, aún no han sido publicadas las normas reglamentarias del impuesto y, para suplir este vacío, se continúa

utilizando el reglamento del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial (IVPP), aprobado por D.S. N° 148-83-EF, en lo que no se oponga al Decreto Legislativo N° 776.

### **Ámbito de aplicación.**

Esta corresponde al impuesto que se aplica en la jurisdicción de las municipalidades distritales, en conformidad con el artículo 887° del Código Civil, son partes integrantes las que no pueden ser separadas sin destruir, deteriorar o alterar al bien, en base legal del Artículo 8° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

### **Inicio de la obligación tributaria del impuesto predial.**

Esta es obligatoria desde el inicio en que se produce el hecho imponible, es decir cuando la propiedad predial pertenezca a una persona natural, en ese momento se produce de manera inmediata el inicio de esta obligación.

### **2.3.3. Instructivos para el impuesto predial de Breña**

MDB (2019), señala que, mediante una hoja resumen se da a conocer los instructivos para el impuesto predial del distrito, de la siguiente manera:

- Identificación del contribuyente. Se deberá completar la información del propietario del predio (persona natural o jurídica).
- Domicilio fiscal. Es el lugar fijado dentro del territorio nacional para todo efecto tributario. Deberá estar ubicado dentro del radio urbano de la jurisdicción de Lima Metropolitana y de la provincia Constitucional del Callao.
- Información del Representante Legal. En el caso de personas jurídicas, se deberá señalar los datos del representante legal y su domicilio legal.
- Motivo de la declaración. Se deberá indicar cuál es el motivo de la declaración del (los) predio(s) involucrado(s). Entre los motivos están: por transferencia de propiedad, por modificación de la base imponible, por descargo, por presentación

anual de la Declaración Jurada, por certificatoria, etcétera. Se deberá establecer también el régimen en el cual está involucrado: Afecto, inafectos, exonerado o exonerado parcial.

### **Predio urbano.**

El formulario de Predio Urbano (PU) debe de contener los siguientes datos:

- Identificación del predio. Se deberá completar la información referente a la condición de propiedad (propietario único, sucesión indivisa, poseedor o tenedor, sociedad conyugal, condómino y porcentaje de condominio).
- Ubicación del predio. Se deberá indicar la dirección del predio gravado. Datos relativos al predio. Se deberá indicar el estado del predio (terreno sin construir, en construcción, terminado), así también el tipo y uso, de acuerdo a las opciones planteadas en el formulario.
- Datos para determinar el autoevalúo. En esta parte del formulario se completará la información específica del predio, teniendo como referencia la tabla de valores unitarios de edificación que publica cada año el Ministerio de Vivienda y la depreciación establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

### **Hoja de liquidación del impuesto predial.**

Documento que detalla la base imponible y la determinación del Impuesto Predial.

Hoja de Actualización de Datos (AD) este formulario es una declaración jurada del contribuyente, mediante el cual manifiesta sus datos de identificación tales como nombre o razón social, teléfonos, correo electrónico y principalmente el domicilio fiscal. Deberán de adjuntarse los siguientes documentos sustentatorio:

- Formulario proporcionado por la municipalidad, debidamente llenado.
- En el caso de representación, deberá adjuntar poder en documento público o privado

con firma legalizada ante notario o certificada por fedatario de la municipalidad.

Nota: El cambio de domicilio fiscal se considerará siempre y cuando no cuente con deuda en cobranza coactiva.

### **Declaración jurada del adulto mayor.**

Este formulario sirve para acceder al beneficio de descuento de 50 UIT de la base imponible del impuesto predial a partir del año 2017 a favor de los adultos mayores que cumplan con los requisitos indicados en la Ley N° 30490 “Ley del Adulto Mayor”.

#### ***2.3.4. Procedimiento para la declaración del impuesto predial***

**a) ¿Qué es el impuesto predial?** El Texto Único Ordenado (TUO), de la Ley de tributación municipal, establece que el impuesto predial, es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

Para efectos de este impuesto, se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua; así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación (Figura 16).

Figura 16

Formulario de la declaración jurada de autoevaluó 2020

DECLARACIÓN JURADA DE AUTOVALUO																				
		AÑO					1 SELLO DE RECEPCION													
<b>MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE BREÑA</b> Gerencia de Administración Tributaria y Rentas Sub Gerencia de Registro Tributario Recaudación y Control		IMPUESTO PREDIAL <small>(Base Legal T.U.O. de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por D.S. Nº 156-2004 EF)</small>					2 (NO LLENAR)													
<b>HR</b> <small>HOJA RESUMEN</small>		Nº		PRESENTE ORIGINAL Y COPIA ESCRITAS A MAQUINA O EN LETRA IMPRENTA									NO SE ACEPTARA DOCUMENTACION CON TACHADURAS O ENMENDADURAS							
<b>IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>																				
3 DNI o RUC/PASAPORTE			4 APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL																	
5 DOMICILIO LEGAL EN LA PROVINCIA:																				
										TIPO DE CONTRIBUYENTE		01								
6 DISTRITO			8 DENOMINACIÓN (URBANIZACION, PUEBLO JOVEN, UNID. VECINAL, CONJ. HABITACIONAL)																	
BREÑA																				
7 AV. JIRON, CALLE, O PASAJE				8 Nº		9 DPTO.		10 INT.	11 MZ.		12 LOTE	13 TELEFONO								
IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN (coloque el numero correspondiente en el recuadro)																				
14 MOTIVO DECLARACIÓN		1- INSCRIPCIÓN	2- RECTIFICACIÓN	3- DESCARGO	1- COMPRA	2- VENTA	3- ANTICIP. DE LEGIT.	4- REMATE JUDICIAL	5- AUMENTO DE VALOR	6- ACTUALIZ. CATASTRAL	7- ACUMULACION	8- POR POSESION	9- FALLECIMIENTO	10- CAMBIO DE USO	11- COMPRA ACCIONES Y D.	12- DECLAR. DE HEREDER.	13- DISMINUCION %	14- DONACION	15- INDEPENDIZACION	16- OTROS (Especifique)
<b>DETERMINACION DEL IMPUESTO</b>																				
<b>AUTOVALUO DE LOS PREDIOS</b>																				
15 Nº	16	UBICACIÓN DEL PREDIO					17 % CONDOMINIO	18	INAFECCIÓN TOTAL O PARCIALMENTE		19	EXONERACIÓN TOTAL O PARCIALMENTE		20	AFECTOS					
1																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
NOTA: SI POSEÉ MAS DE 15 PREDIOS MARQUE CON UNA X EN EL CASILLERO 21 Y USE UNA HOJA ADICIONAL HR													21							
TOTAL PREDIOS DECLARADOS													28							
AFECTO DESDE EL													29							
TOTALES DE LOS AUTOVALUOS													22	23						
IMPUESTO PREDIAL													24	25						
TOTAL IMPUESTO ANUAL (SUMAR CASILLERO)													22 + 25	26						
IMPUESTO TRIMESTRAL (DIVIDIR EL CASILLERO)													26 / 4	27						

Nota: Extraída del portal ww.munibrena.gov.pe (2020)

**b) ¿Quiénes están obligados a pagar el impuesto predial?** Se encuentran obligados al pago del impuesto predial, las personas naturales y jurídicas que sean propietarias de los predios gravados al 1° de enero de cada año. En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente y estará obligado al pago del impuesto a partir del año siguiente de producida la transferencia.

Los condóminos o copropietarios están en la obligación de comunicar la parte proporcional del predio que les corresponde (porcentaje de propiedad) a la municipalidad de su distrito. Sin embargo, la municipalidad puede exigir a cualquiera de ellos el pago total del impuesto.

Sólo cuando la administración tributaria no pueda determinar quién es el propietario, se encuentran obligados al pago, en calidad de responsables solidarios, los poseedores o tenedores del predio, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

**c) ¿Cuándo presentar la declaratoria del impuesto predial?**

- Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el municipio establezca una prórroga.
- Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059 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, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado, así como cuando el predio existente, cuya declaratoria de edificación ha sido debidamente declarada, sufra modificaciones en sus características que

sobrepasen al valor de 5 UIT. En estos casos la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

- Cuando así lo determine la administración tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

La actualización de los valores de predios por las municipalidades, sustituye la obligación contemplada por el inciso a) del presente artículo, y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.

El no presentar las declaraciones tributarias dentro de los plazos indicados constituye infracción tributaria sancionada con multa.

**Base legal.**

Art. 14° de la Ley de tributación municipal (D.L. N°776).

**d) ¿Dónde se presenta la declaratoria del impuesto predial?**

La declaración jurada debe ser presentada en la plataforma tributaria ubicada en el primer piso del palacio municipal Av. Arica 500 – Breña, en los horarios de lunes a viernes de 8:00 a 5:30 (Código tributario artículo 88.1).

**Base legal.**

- Ley de Tributación Municipal D.S N° 156-2004-EF y modificatoria
- Código Tributario D.S. N° 133-2013-EF y modificatoria.

**e) ¿Cómo determina la municipalidad el valor del predio?**

A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo

Nacional de Tasaciones – CONATA y aprueba anualmente el MVCS mediante Resolución Ministerial.

**Base legal.**

Art. 12° de la Ley de tributación municipal (D.L. N° 776).

**f) ¿Cómo se calcula el impuesto predial?**

Aplicando una alícuota al valor total de los predios del contribuyente en Breña, conforme a la escala acumulativa progresiva (Tabla 6).

**Tabla 6**

*Cálculo del impuesto predial*

Alícuota del impuesto	
Tramo del autoevalúo	Alícuota (%)
Hasta 15 UIT	0.2
Más de 15UIT hasta 60 UIT	0.6
Más de 60 UIT	1.0

Nota: Art. 13 Ley de Tributación Municipal, Aprobado por DL. N° 776.

**Base Legal.**

Art. 13° de la Ley de tributación municipal (D.L. N°776).

**g) ¿Cuáles son las condiciones de fraccionamiento del impuesto predial?**

**Artículo 4°:**

Condiciones generales para aprobar la solicitud del fraccionamiento.

- No registrar otro fraccionamiento de la misma naturaleza del cual exista uno o más vencidas e impagas.
- No registrar otro fraccionamiento de distinta naturaleza respecto del cual exista una más cuotas vencidas e impagas.
- No haber tenido un fraccionamiento anterior respecto del cual se hubiera declarado la pérdida del beneficio.
- Haber presentado solicitud de desistimiento de la pretensión de los recursos

impugnatorios o solicitudes no contenciosas en trámite, referidos a la deuda incluida en la solicitud de fraccionamiento.

- Para el caso de multas, subsanar las infracciones que hayan dado lugar a la imposición de la multa materia de fraccionamiento, de ser susceptibles de subsanación.
- Cancelar las costas y gastos del procedimiento de cobranza coactiva en caso este se hubiese iniciado.
- Formalizar las garantías ofrecidas, de acuerdo a lo establecido en el título V del presente reglamento.

#### **h) ¿Formas y lugares de pago?**

- Al contado (efectivo)
- En cheque certificado y/o de gerencia

Puede realizar personalmente sus pagos en nuestro local municipal en la plataforma de tesorería municipal.

#### **Lugar de pagos.**

Sede central (Palacio Municipal)

Dirección: Av. Arica N°500, Breña

Horario de atención: de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

#### **i) ¿Dónde debo presentar mi declaración jurada del impuesto predial?**

La declaración jurada debe ser presentada en la plataforma tributaria ubicada en el primer piso del palacio municipal Av. Arica 500 – Breña, en los horarios de lunes a viernes de 8:00 a 5:30 (Código tributario artículo 88.1).

#### **Base legal.**

- Ley de Tributación Municipal D.S 156-2004-EF y modificatoria
- Código Tributario D.S. N°133-2013-EF y modificatoria.

**j) Fechas de vencimiento.**

Para el ejercicio fiscal 2019 fueron los siguientes:

- 1° cuota, hasta el 28 de febrero 2019.
- 2° cuota, hasta el 31 de mayo 2019.
- 3° cuota, hasta el 29 de agosto 2019.
- 4° cuota, hasta el 29 de noviembre 2019.

**k) Quienes son pasivos del impuesto predial.** Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza. Excepcionalmente, se considerará como sujetos pasivos del impuesto a los titulares de concesiones otorgadas al amparo del Decreto Supremo N° 059- 96-PCM, Texto 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, respecto de los predios que les hubiesen entregado en concesión, durante el tiempo de vigencia del contrato.

Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, salvo que se comunique a la respectiva municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda. Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total.

Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título,

de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

**Base Legal.**

Art. 9° de la Ley de tributación municipal (D.L. N° 776).

**l) ¿A qué se destina el pago del impuesto predial?**

- Desarrollo de campañas de manifestación deportiva a la población.
- Estudios de pre – inversión
- Rehabilitación de vía local
- Mejoramiento de vía local
- Promoción de incentivos de las actividades artísticas y culturales.

**Base legal.**

Memorándum N° 807-2019-GPPROP/MIC/MDB

### III. MÉTODO

#### 3.1. Tipo de investigación

##### 3.1.1. Según las variables de estudio

- **Descriptivo.**

Supo (2019), es “el análisis estadístico, es univariado porque solo describe o estima parámetros en la población, a partir de una muestra”.

- **Aplica a la tesis.**

A través de la revisión documental, se describieron las variables y se diseñó un modelo de catastro urbano integrado, para mejorar la recaudación del impuesto predial, en municipalidad del distrito de Breña - Lima.

- **Aplicada.**

Supo (2019), dice que “plantea resolver problemas o intervenir en la historia y la geografía, enmarca a la innovación técnica, artesanal e industrial como la científica”.

- **Aplica a la tesis.**

Se usaron teorías existentes para evaluar las variables, se propuso un modelo integrado mediante la revisión sistemática de información catastral y recaudación del impuesto predial, se aplicó la encuesta para concientizar a la población y generar una cultura tributaria.

##### 3.1.2. Según la intervención del investigador

- **Observacional.** Supo, (2019), menciona que “no existe intervención del investigador; los datos reflejan la evolución natural de los eventos, ajena a la voluntad del investigador”.

**Aplica a la tesis.**

Porque no se intervino en la población de manera directa, los datos que se recogieron en campo e instituciones están en su contexto natural y es ajena a la intervención del investigador.

**3.2. Ámbito temporal y espacial*****3.2.1. Ámbito temporal***

Para la tesis, toma como referencia, de los datos registrales del catastro y del impuesto predial del 2015-2019; y en relación a la población, se hace uso del XII Censo de Población, VII de Vivienda, y III de Comunidades Indígenas, del 2017, por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

En términos de ejecución del plan, la tesis se desarrolló siguiendo los procedimientos y requisitos establecidos por la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo (FIGAE), de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV), y duró aproximadamente 4 meses.

***3.2.2. Ámbito espacial***

El distrito de Breña cuenta con una superficie de 3.2 km<sup>2</sup> y una población de 85,315 habitantes (Figura 17).

**Figura 17**

*Ubicación del distrito de Breña*



### 3.3. Variables

#### 3.3.1. Variable independiente $V(x)$

Vara (2017), la variable independiente ( $x$ ), dice que “es la que cambia o es controlada para ver sus efectos en la variable dependiente ( $y$ )”

## $V(x) =$ Catastro e Impuesto Predial..... (1)

**Tabla 7**

*Definición conceptual y operacional de variable catastro  $V(x)$*

Definición conceptual	Definición operacional
<p>Es el inventario físico de todos los predios que conforman el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura, equipamiento y derechos inscritos o no, en el RdP; como instrumento de gestión del desarrollo territorial, es de tipo económico, social, político y cultural, que se viabiliza mediante una IDE y se alimenta de manera continua con el aporte de información de cada uno de los actores comprometidos con la generación de información catastral precisa, detallada y actualizada del territorio, mediante un esquema interinstitucional colaborativo, permitiendo, entre otros usos, la integración de la información física y jurídica de los predios que garantice la seguridad jurídica. (COFOPRI, 2019)</p>	<p>Se revisa una muestra representativa de los registros del catastro de predios urbanos, de la Municipalidad; cuya información es pública y data al año 2015-2019; se analiza la información física del predio, que vincula con el cálculo del impuesto predial urbano.</p>

**Tabla 8**

*Definición conceptual y operacional de variable impuesto predial  $V(x)$*

Definición conceptual	Definición operacional
<p>Tributo municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. (Artículo 8°, D.L. N° 776, Ley de Tributación Municipal)</p>	<p>Se recoge información de los registros estadísticos de recaudación del Impuesto Predial, de los últimos 5 años y se contrasta con el año 2019; a su vez, se levanta información en campo, para el diagnóstico y conocer en qué medida el residente tributa sus impuestos prediales, en la municipalidad de Breña; y, determinar su grado de responsabilidad y cultura tributaria</p>

### 3.3.2. Variable dependiente (y)

Vara (2017), dice que la variable dependiente (y) “es la que es afectada por la variable independiente (x). Se trata del efecto, de lo que se mide.”

y = Modelo de catastro integrado..... (2)

**Tabla 9**

*Definición conceptual y operacional de variable modelo de catastro integrado V(y)*

Definición conceptual	Definición operacional
<p>Es la representación de la realidad, explicación de un fenómeno, ideal digno de imitarse, paradigma, canon, patrón o guía de acción; arquetipo, prototipo, uno entre una serie de objetos similares, un conjunto de elementos esenciales o los supuestos teóricos de un sistema social</p>	<p>El Modelo de Catastro Integrado (MCI), se articula a las fases sobre el valor del terreno, valor de la construcción y el valor de otras instalaciones; su funcionamiento y optimización de sus resultados, se supeditará a contar con una activa participación de la población, y de compromiso de los trabajadores de la municipalidad de Breña, de sus ciudadanos responsables con el pago de sus tributos y los cambios e innovaciones para mejoras de la municipalidad</p>

### 3.4. Población y muestra

#### 3.4.1. Población

López (2014), señala que, la población es el “conjunto de personas u objetos de los que se desea conocer algo en una investigación”.

#### **Aplica en la tesis.**

Estuvo representada por los predios del distrito Breña, cuya cantidad fue 19,292, al 2017 (municipalidad del distrito Breña, 2019).

#### 3.4.2. Muestra

López (2014), señala que, la muestra, es un “subconjunto o parte del universo o población en que se llevará a cabo la investigación”. La muestra es una parte representativa de la población.

#### **Aplica en la tesis.**

La muestra resultó aplicando la fórmula de población finita, donde Breña, cuenta con 19,292 predios (municipalidad del distrito Breña, 2019); con un margen de error del  $0.05 = 5\%$  y una escala de confiabilidad del 1.96. Para determinar la muestra, se utilizó la siguiente fórmula (Tabla 10).

$$n = Z^2 \times q \times p \times N / E^2 (N-1) + Z^2 \times p \times q \dots \dots \dots (1)$$

**Tabla 10**

*Datos técnicos*

Variable	Descripción	Valor
<b>n</b>	Muestra	X
<b>Z</b>	Nivel de Confianza	1.96
<b>p</b>	Probabilidad de éxito, o proporción esperada	0.50
<b>q</b>	Probabilidad de fracaso	0.50
<b>d</b>	Precisión (error máximo admisible en términos de proporción).	0.05
<b>N</b>	Población	19,292

**Reemplaza.**

$$n = (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5 \times 19,292 / (0.05)^2 (19,292 - 1) + (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5$$

$$n = 18,528.037 / (48.228 + 0,9604)$$

$$n = 18,528.037 / 49.188$$

$$n = 376.68$$

**n = 377 predios del distrito Breña.**

### 3.5. Instrumentos

#### 3.5.1. Instrumento I: formulario de preguntas; encuesta

Supo (2019), dice que, “son un método de investigación y recopilación de datos utilizados para obtener información de personas sobre diversos temas.”

#### **Aplica en la tesis.**

Se aplicó el cuestionario de preguntas, mediante la encuesta que midió la opinión, actitudes, a través de la escala de Likert, a los residentes en 377 predios del distrito Breña, respecto al catastro e impuesto predial.

#### **Escala de Likert.**

Supo (2019), menciona que “es un método de medición utilizado por los investigadores con el objetivo de evaluar la opinión y actitudes de las personas.”

#### **Metodología.**

Para el propósito del estudio se llevó a cabo, la revisión sistemática de la información recopilada; se aplicó a los datos homogéneos recogidos en campo. El tamaño de la muestra fue de 377 predios del distrito de Breña, y las variables fueron de naturaleza heterogénea, siendo que los valores donde se midió las actitudes, fue en la encuesta de opinión: 1. (*Muy de acuerdo*); 2 (*De acuerdo*); 3 (*Desacuerdo*); 4 (*Muy en desacuerdo*), (Tabla 11).

**Tabla 11**

*Encuesta*

Ítems	Descripción
1.	¿Considera que el Catastro es una buena opción para recaudar los impuestos?
2.	¿La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización?
3.	¿Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, como lo tomaría Ud.?
4.	¿Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña?

- 
5. ¿Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece?
  6. ¿Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda?
  7. ¿La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría?
  8. ¿La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito?
  9. ¿Considera que se les debe de exonerar del Impuesto Predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa?
  10. ¿Estaría de acuerdo que los beneficios del Impuesto Predial más de un 50% sean para gastos operativos y de personal de la municipalidad?
  11. ¿Estría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación?
  12. ¿En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos?
  13. ¿Cree que con más normas legales de catastro y del impuesto predial se mejoraría la imagen del distrito?
  14. ¿Está de acuerdo que se les exonere el Impuesto Predial a los pensionistas?
  15. ¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de Catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?
- 

### **Procedimiento.**

Supo (2019), se aplica el siguiente procedimiento:

- La construcción del instrumento se apoyó en la validez de contenido, del tema en estudio.
- Se desarrolló el cuestionario de preguntas, donde se recogió la actitud del poblador de Breña, respecto a las variables de impuesto predial y catastro urbano. Se enlistó las respuestas sin ningún criterio, reuniéndolas cada 15 respuestas para construir una escala de 15 ítems.
- Se agrupó los conceptos, con el fin de resumir el número de ítems que conformaron la escala, habiéndose dividido en 377 respuestas, para lo cual se reunió para cada tema estudiado, a partir de la formulación de los enunciados.
- Se identificó la idoneidad de los ítems (preguntas del cuestionario) donde se evaluó relevancia, coherencia, relación lógica, suficiencia y claridad de las preguntas (cuyos resultados están en el anexo 4)

- Luego se formuló las 15 preguntas en 377 predios.
- Las respuestas a cada ítem recibieron puntuaciones más altas cuanto más favorables son las actitudes; luego, se sumaron las puntuaciones de cada sujeto, consignándole la suma total como un índice de aprobación, luego la suma total se correlacionó con cada uno de los ítems.
- Se seleccionaron, aquellos ítems que expresaron variabilidad en términos de desviación estándar, a fin de obtener un buen índice discriminante se eliminaron el 25% de aquellos que muestrearon la menor dispersión en sus respuestas.
- Los 15 ítems obtenidos se agruparon para construir dimensiones, que en conjunto definieron el concepto a medir, la agrupación sometida a la encuesta fue analizada de las tablas, que fueron tabuladas por cada uno de los ítems.

### ***3.5.2. Instrumento II: fichas de recopilación de datos***

Vara (2018), nos menciona que “es un modo de recolectar y almacenar información. Cada ficha contiene una serie de datos extensión variable pero todos referidos a un mismo tema, lo cual le confiere unidad y valor propio.”

#### **Aplica en la tesis.**

Las fichas que se utilizaron, fueron los siguientes:

- **Ficha de resumen:** Se resumió la información relacionada a las variables:
- Catastro e impuesto predial, que fueron recogidas de los registros municipales, documentos o informes técnicos y otras fuentes primaria y secundaria.
- **Ficha de síntesis:** Contuvo información sintética sobre de catastro y el impuesto predial, que fueron relevantes de los documentos y/o registros estadísticos o documentales completos o apartados del libro, revista u otra fuente primaria o secundaria.

- **Ficha de citas o textual:** Se recogió información textual, de las citas, en las que se consignaron los nombres de autor y/o autores, fecha de publicación, página de consulta, edición o volumen, editorial, lugar donde se publicó el libro, revista u otras fuentes.
- **Fichas personales o de comentario:** En este tipo de fichas, se desarrollaron las ideas y críticas más relevantes y que ocurrieron en el proceso investigativo, conservándose, evitando se caiga en el olvido.

### ***3.5.3. Instrumento III: para registrar y administrar datos***

- Internet- Se utilizó para recoger información digital.
- Cuestionario de encuesta-Se utilizó para recoger información de campo.

Cada uno de los registros de los datos recogidos, fueron administrados, por una base de datos documentales y estadísticos, gráficos y visuales, que permitieron contrastar con los objetivos y descripción de los ítems de las variables y subvariables del estudio.

### ***3.5.4. Materiales y equipos***

#### ***Materiales***

Se hizo uso de los siguientes:

- Fichas de resumen, bibliográficas, síntesis de comentarios etc.
- Cartas nacionales topográfica base del IGN, en escala 1:5.000 del distrito de Breña.
- Mapas y planos temáticos del distrito de Breña.
- Software GIS V.10.5 para los análisis cartográficos.
- Cámara fotográfica digital.

#### ***Equipos***

En la siguiente tabla se describen los equipos utilizados para la tesis.

**Tabla 12***Equipos utilizados*

Nombre	Descripción/Marca	Características mínimas	Uso
Computador Desktop	Samsung Modelo DP.300 <sup>a</sup> 2A.B02MX	CPU: Procesador Intel (R) Core (TM) i7-3770 3.40 GHz. Memoria instalada (RAM) de 8.00 GB, Sistema operativo de 64 bits. Monitor: Pantalla LED a color Samsung.	Tipeo, edición de gráficos, documentos, planos etc.
Scanner	Escáner HP/ Modelo: ScanJet Pro 4500 fn1	-Cama plana, ADF, 1200 dpi, -USB 3.0 / LAN GbE. -Id: MSHPSJ4500FN	Escaneado de documentos Escaneado de planos y mapas temáticos
Impresora Multifuncional	Hp-2135	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Velocidad de impresión Negro (ISO):</li> <li>- Hasta 7,5 ppm</li> <li>- Color (ISO): Hasta 5,5 ppm Primera página impresa en negro:15 segundos</li> <li>- Impresión de la primera página en color: Velocidad máxima de 18 segundos</li> <li>- Cartucho de tinta Negra HPP664 (F6V29AL)</li> <li>- Cartucho de tinta tricolor HP 664 (F6V28AL)</li> <li>- Gramaje aceptado A4: 60 a 90 g/m<sup>2</sup></li> <li>- Sobres HP: 75 a 90 g/m<sup>2</sup>, Tarjetas HP: hasta 200 g/m<sup>2</sup></li> <li>- Papel fotográfico HP de 10 x 15 cm: hasta 300 g/m<sup>2</sup></li> <li>- Conectividad estandar 1 Hi-Speed USB 2.0</li> </ul>	Imprimir documentos, gráficos y otros.
	Canon PRIXMA MP230	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Print Speed (up to)</li> <li>- 4 x 6 Borderless Photo: Approx. 41 seconds<sup>8</sup></li> <li>- Black:ESAT (Black): Approx. 8.8 ipm<sup>9</sup></li> <li>- Color:ESAT (Color): Approx. 5.0 ipm<sup>9</sup></li> <li>- Number of Nozzles- Color: 1,152 / Black: 320 / Total: 1,472 - Picoliter Size (color) -2 and 5</li> <li>- Print Resolution (Up to) - Color:4800 x 1200 dpi<sup>4</sup></li> <li>- Black:600 x 600 dpi<sup>4</sup> - Paper Sizes.</li> </ul>	Fotocopiado de documentos y otros
	Modelo: HP Designjet T120	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impresión en A1</li> <li>- Tamaño de modelo:10 mm</li> <li>- Funciones: Imprimir</li> <li>- Especificaciones de velocidad</li> <li>- Tiempo de impresión de dibujo lineal (economode, A1 papel normal) 45 segundos/página, Velocidad de impresión de dibujo lineal (economode, A1 papel normal)60 impresiones A1 por hora,</li> <li>- Especificaciones de memoria, Memoria, estándar 256 MB.</li> </ul>	Ploteo de planos y mapas
Útiles de Escritorio		Diferentes Materiales	

### **3.6. Procedimientos**

- **Procedimientos preliminares.**

**Descripción.**

En esta etapa se definió la unidad de estudio –Breña; se hizo una visita institucional para la entrevista con autoridades y se visitaron otras intuiciones locales, bibliotecas, instituciones públicas, para la búsqueda de información; posteriormente, se realizó la clasificación de la información documental y gráfica sobre el catastro y el impuesto predial urbano, tanto textual como cartográfico, lo que permitió generar la cartografía temática.

**Actividades.**

1. Acopio de Información.
2. Síntesis de la Información.
3. Procesamiento de la Información.
4. Formatos.
5. Software y base de datos.
6. Mapa base.
7. Generación de Mapa catastral.
8. Interacción de la base de datos.
9. Planeación de rutas.
10. Determinación del marco muestral.
11. Revisión para implementación de itinerario.
12. Ensayo para la aplicación de instrumento.

- **Procedimientos para Campo.**

**Descripción.**

Se reconoció en campo las unidades catastrales de Breña, y se puso en práctica el plan de trabajo y rutas para acopio de datos. Se realizó la observación de la situación actual del distrito y el levantamiento de la encuesta, a una muestra representativa de los residentes del distrito; previamente se entrevistó a la autoridad (Regidor: Diana Pilar León Castrillón) quien ofreció el apoyo y permisos, para aplicar la encuesta y la toma de fotografías.

#### **Actividades.**

1. Reconocimiento general del área. Mapeo Sistemático.
2. Toma de muestras.
3. Aplicación de encuestas.
4. Levantamiento de información en entidades.
5. Toma de información gráfica y embalaje y transporte.

#### **• Procedimientos para gabinete.**

#### **Descripción.**

Esta etapa se relacionó y analizó los datos de campo, en las que se corrigieron los errores e interpretación de la información; se realizó la elaboración del diagnóstico situacional del catastro y el impuesto predial, en base los instrumentos de gestión (Plan de desarrollo urbano de Breña 2017-2021).

#### **Actividades.**

1. Método y procedimiento.
2. Análisis estadístico.
3. Identificación y análisis físico.

#### **• Procedimientos para informe final.**

**Descripción.**

Se propone el diseño del modelo de catastro integral, con aportes, para incrementar la recaudación de impuesto predial, en Breña - Lima.

**Actividades.**

1. Interpretación de resultados de análisis.
2. Caracterización de las unidades del Territorio.
3. Actualización e interacción de base de datos.
4. Mapas definitivos.
5. Informe final.

**3.7. Análisis de datos****3.7.1. Recolección de datos**

Se usó técnicas y herramientas informáticas, como los SIG, para graficar la cartografía temática, con el levantamiento de información in-situ, fue mediante las fichas técnicas, la encuesta y la observación, desarrollando las figuras y contando con una base de datos y diccionario que facilitó la lectura de la investigación.

**Actividades.**

1. Se identificaron las fuentes siguientes:
  - Biblioteca de la FIGAE-UNFV.
  - Instituto Nacional de Estadística e Informática.
  - Instituto Geográfico Nacional.
  - Ministerio de Economía y Finanzas.
  - Municipalidad de Lima Metropolitana.
  - Municipalidad distrital de Breña.
2. Se hizo la visita a la municipalidad de Breña; y luego en las calles, a los residentes

de las unidades catastrales, donde se tomó la información directa mediante la encuesta y fichas.

3. Se visitaron instituciones como

- Municipalidad de la provincia de Lima, Instituto Catastral de Lima.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

4. Se recogió información digital sobre las variables catastro e impuesto predial, en una base de datos “\*.xlsx” Excel.

### **3.7.2. Análisis para el procesamiento de datos**

En esta etapa del trabajo se acumuló información y manipuló los datos, produciéndose la información que propuso la discusión.

#### **Actividades.**

1. Se clasificó la información vinculante a los objetivos, enmarcándolas en las variables de catastro integral e impuesto predial.
2. Se hizo la recapitulación de la información y se relacionó con las variables e hipótesis.
3. Se ingresó la información a los sistemas informáticos y se manipuló para el desarrollo de la propuesta del modelo del catastro integral.

### **3.7.3. Análisis de los datos**

En esta etapa del proceso, se inspeccionó, limpió y transformaron los datos, con el objetivo de resaltar la información relevante y útil, lo que sugirió las conclusiones, y el apoyo en las decisiones.

#### **Actividades.**

1. Se definió operativamente los instrumentos de recolección de datos (Encuesta y la

medición con escala de Likert).

2. Se diagnosticó los documentos (periódicos, revistas, estudios, informes, otros).
3. Se analizó los documentos.
4. Se revisó la normativa de catastro e impuesto predial.
5. Se revisó y clasificó la parte gráfica.

#### **3.7.4. Presentación de datos**

Acá se presentaron los datos de la muestra, con la información y los resultados.

##### **Actividades.**

1. Se presentó los datos en tablas y figuras.
2. Se presentó la información documental, en capítulos, subcapítulos y resúmenes documentales.
3. Se presentó el documento de investigación en bloque, respetando las normas APA 2020 (7ma Edición), para las citas y referencia; y, las normas de la UNFV, para la estructura de la tesis.

#### **3.8. Consideraciones Éticas**

Se hizo participar a la población residente en la encuesta, conservándose sus datos personales y las reservas de sus respuestas y opiniones.

Con la información documental, estadística y cartográfica, se consignaron las fuentes, con nombres de autor, tema, fecha y otras referencias de uso de información.

No se consignó información falsa, ni se manipuló datos; por otro lado, se respetó la autoría de otros estudios evitando el plagio, adecuándose a la disposición de las normas de grados y títulos de la FIGAE, de la UNFV.

#### IV. RESULTADOS

##### 4.1. Diagnóstico de la información de la recaudación del Impuesto Predial, a través de los registros brindados por el área rentas municipales, de distrito de Breña.

MDB (2020), en la visita que se pudo hacer, para recabar información documental, estadística y de sustento técnico, sobre el impuesto predial, se informa los siguientes datos del impuesto predial, reeducado desde los años 2015 a 2019. (Tabla 13).

**Tabla 13**

*Ingresos percibidos por impuesto predial Breña 2015-2019*

Tributo	Año	Emitido		Pagado		Saldo	
		Insoluto S/	Costo emisión S/	Insoluto S/	Costo emisión S/	Insoluto S/	Costo emisión S/
<b>Impuesto predial</b>	2015	8,173,078.33	130,041.50	7,000,264.26	109,873.70	1,172,814.07	20,166.80
	2016	6,745,008.72	125,906.58	5,719,015.12	102,668.18	1,025,993.60	23,238.40
	2017	9,229,238.96	123,470.40	7,409,384.74	95,413.60	1,819,854.22	28,056.80
	2018	9,365,802.11	115,270.40	7,292,435.59	84,152.80	2,073,366.52	31,117.60
	2019	10,803,635.99	124,516.50	7,224,918.69	75,930.10	3,578,717.30	48,533.40

Nota: Información recopilada en la oficina de impuestos y tributos de la municipalidad de Breña (2020)

Los impuestos prediales durante los años 2015 al 2019, han sufrido incrementos considerables, en del 2015 respecto al 2019, se ha incrementado la recaudación –costo de emisión de los saldos- en un 41.55%; esto es significativo; considerando que la municipalidad ha venido realizando campañas de concientización de pago de impuestos prediales y tributos municipales.

En el año 2020, mediante ordenanza municipal N° 0534-2020-MDB, de fecha 20, de enero del 2020, aprueba el monto mínimo del impuesto predial, las fechas de vencimiento para el pago del impuesto predial y arbitrios municipales, incentivos por pronto pago para el ejercicio 2020 y la actualización de datos con carácter de declaración jurada; su propósito es incentivar el cumplimiento oportuno del pago de los tributos de los contribuyentes del distrito

de Breña, y una manera efectiva de hacerlo es a través de descuentos por el pago puntual anual por adelantado contenidos en la cuponera de pagos, debiendo establecerse a su vez las fechas de vencimiento para el ejercicio Fiscal 2020.

El artículo segundo relacionado con los pagos mínimos establece el monto equivalente al 0.6% de la UIT vigente al 1° de enero de 2020, como impuesto predial mínimo a pagar para el ejercicio Fiscal 2020, cuyo monto asciende a S/ 25.80; y la fecha de pagos del año 2020 serán las siguientes:

**Pago al contado.**

Hasta el 28 de febrero.

**Pago fraccionado.**

1ª Cuota hasta el 28 de febrero

2ª Cuota hasta el 29 de mayo

3ª Cuota hasta el 31 de agosto

4ª Cuota hasta el 30 de noviembre

El problema de la municipalidad es la baja capacidad recaudativa, es así que se puede observar la falta de herramientas que puedan permitir realizar un análisis, diagnóstico y mejorar esta capacidad.

Los impuestos constituyen la fuente principal de ingresos con que cuenta la municipalidad en la obtención de recursos para dar mejor respuesta en la calidad de las demandas sociales de los residentes del distrito. De los contribuyentes son el 77% quienes pagan sus tributos de manera obligatoria.

En la municipalidad de Breña, se obtuvo datos donde solo el 9% se incrementó la recaudación del impuesto predial, de 2017 al 2018. Por tal motivo se debe contar con un plan de acción para lograr bajar en 10 puntos, la evasión del impuesto predial, del 30% al 20% hasta el 2021; principalmente por una cultura cívica de no pago de impuestos, así como el

desconocimiento o falta de información en el trámite a realizar para efectuar su pago. Se tiene también que la actual gestión de la gerencia de rentas aún no logra cumplir a con la misión encomendada para este nuevo gobierno el cual es el de recaudar, promover, facilitar el pago oportuno de las responsabilidades tributarias entre los contribuyentes.

Siendo esta área el órgano responsable del proceso de captación de tributos y otras rentas, las actividades que realizan no se ejecutan óptimamente lo cual es sumamente importante e indispensable, el planificar las actividades, con la finalidad de llevarlas a cabo bajo lineamientos definidos y con metas a alcanzar, por ello la necesidad de vincular esta área con el de la subgerencia de catastro y control urbano para así lograr una óptima recaudación.

Otra situación preocupante en las actividades de la gerencia de rentas es la resolución de expedientes. Existen hasta la fecha más de 300 expedientes en este año que aún están por resolver, lo cual genera malestar en el contribuyente, del cual la mayoría de ellos están reacios a pagar sus impuestos porque sus trámites tienen que ver con transferencias y compensaciones de pagos, por ello no está dispuesto a abonar dinero alguno hasta que su requerimiento sea atendido.

Una dificultad en el municipio es en cuanto a la atención al contribuyente, el cual éste desconoce cómo declarar sus propiedades cuando compra, particularmente no hace el descargo de la parte vendedora, lo cual genera duplicidad de propietarios sobre un inmueble. También es muy evidente la falta de análisis por parte de algunos colaboradores del municipio para poder explicar al contribuyente porque su monto insoluto ha variado con respecto a lo emitido a inicios de año; esto ocurre porque el contribuyente ha modificado las características de su predio o predios, tales como incremento en el número de pisos, cambio de uso del predio, etc.

En cuanto a la evasión de impuestos por parte de los subvaluadores y omisos a la declaración es un problema no sólo de esta municipalidad sino de varios de la capital, los mecanismos de fiscalización aún no pueden aumentar su eficiencia para detectar más omisos y

subvaluadores, lo cual es potencialmente un incremento en los ingresos del municipio y permitirá actualizar la base de datos del sistema informático.

#### **4.2. Situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión en la administración municipal de Breña**

**a) Catastro en el distrito de Breña.** El catastro en Breña no se encuentra actualizado, los últimos levantamientos catastrales de todo el distrito fueron en los años 2003 – 2004, en el año 2011 se realizó un catastro, pero solo se hizo el levantamiento del 50% del total del distrito. No se ha realizado un catastro completo hasta la fecha por diferentes motivos como falta de financiamiento, mala gestión municipal o hasta corrupción.

Dentro de la municipalidad de Breña, hay una sub gerencia de catastro, órgano que regula el crecimiento urbano organizando del catastro, asimismo la instalación de elementos de publicidad exterior en el distrito, de acuerdo a la normatividad pertinente, está a cargo de un funcionario de confianza, con categoría de Sub Gerente, designado por el alcalde. Entre sus funciones principales tenemos los siguientes:

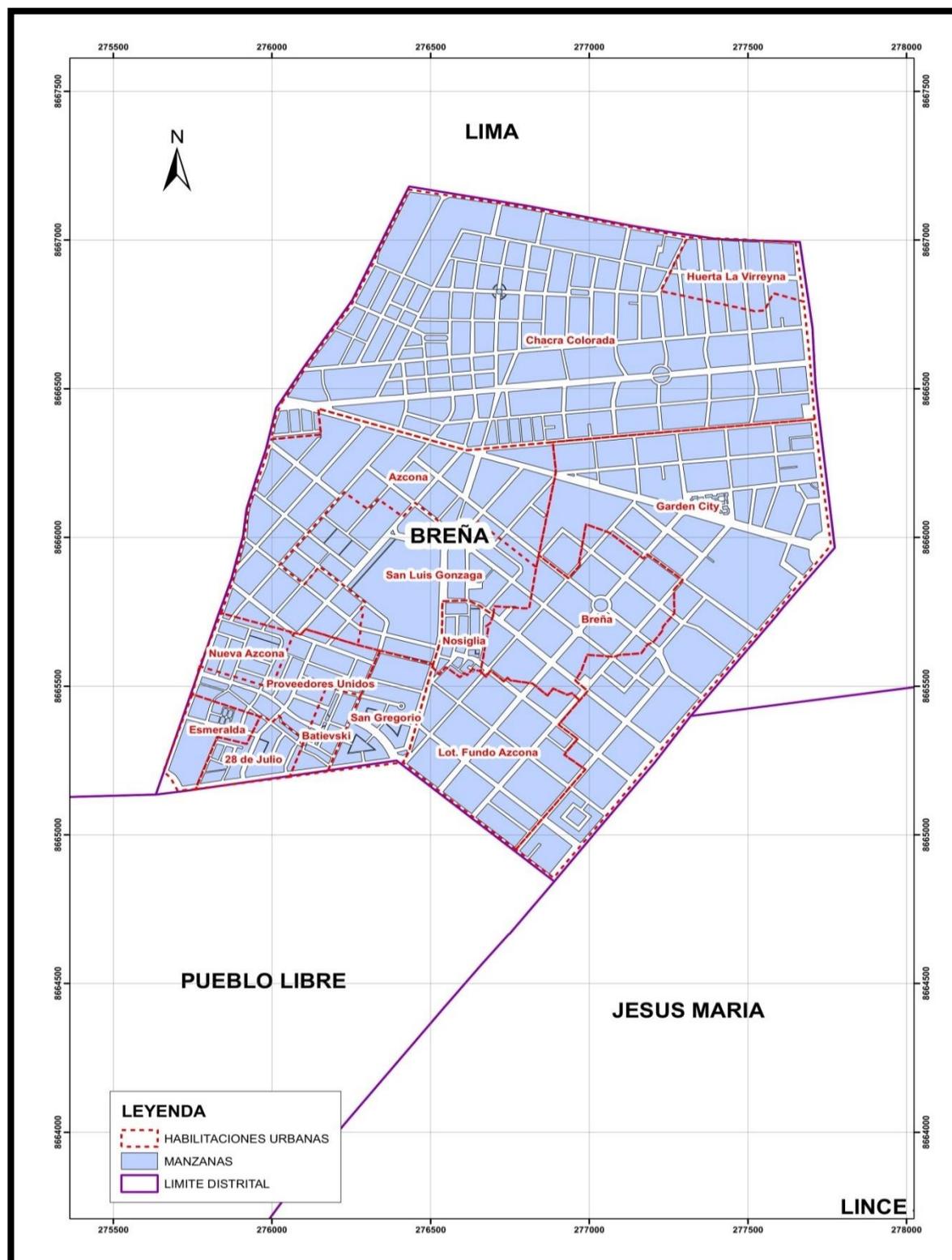
- Programar, dirigir y ejecutar, coordinar, controlar y evaluar los procesos de zonificación urbana, de anuncios y propagandas.
- Organizar, dirigir, ejecutar y controlar las acciones de CU del distrito de Breña.
- Emitir informes técnicos sobre conformidad de zonificación de usos para establecimientos comerciales, industriales y de servicios.
- Revisar y atender las solicitudes de cambio de usos de inmuebles y las solicitudes de cambio de zonificación, así como remitirlos a la municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación de acuerdo a las disposiciones legales.
- Formular, programar y ejecutar actividades relacionadas con el catastro municipal.

manteniendo actualizado el catastro urbano y desarrollando actividades para el levantamiento catastral

- Revisa las solicitudes para la instalación de elementos de publicidad exterior (anuncios) darles trámite y calificarla;
- Recibir, tramitar y registrar las solicitudes o expedientes técnicos de sub. división de lotes, así como las independizaciones;
- Las demás funciones que le asigne la gerencia de desarrollo urbano.

**Figura 18**

*Distribución catastral del distrito de Breña*



**b) Sectorización del distrito Breña.** Según el plan piloto de Lima, Breña fue pensada como una enorme zona industrial que de este a oeste iba desde la avenida Alfonso Ugarte hasta el Callao, y de norte a sur desde el río hasta el fundo Santa Beatriz.

Breña está dividida en 8 sectores, cuyos límites determinados por sus principales calles y avenidas son las siguientes (Tabla 14).

**Tabla 14**

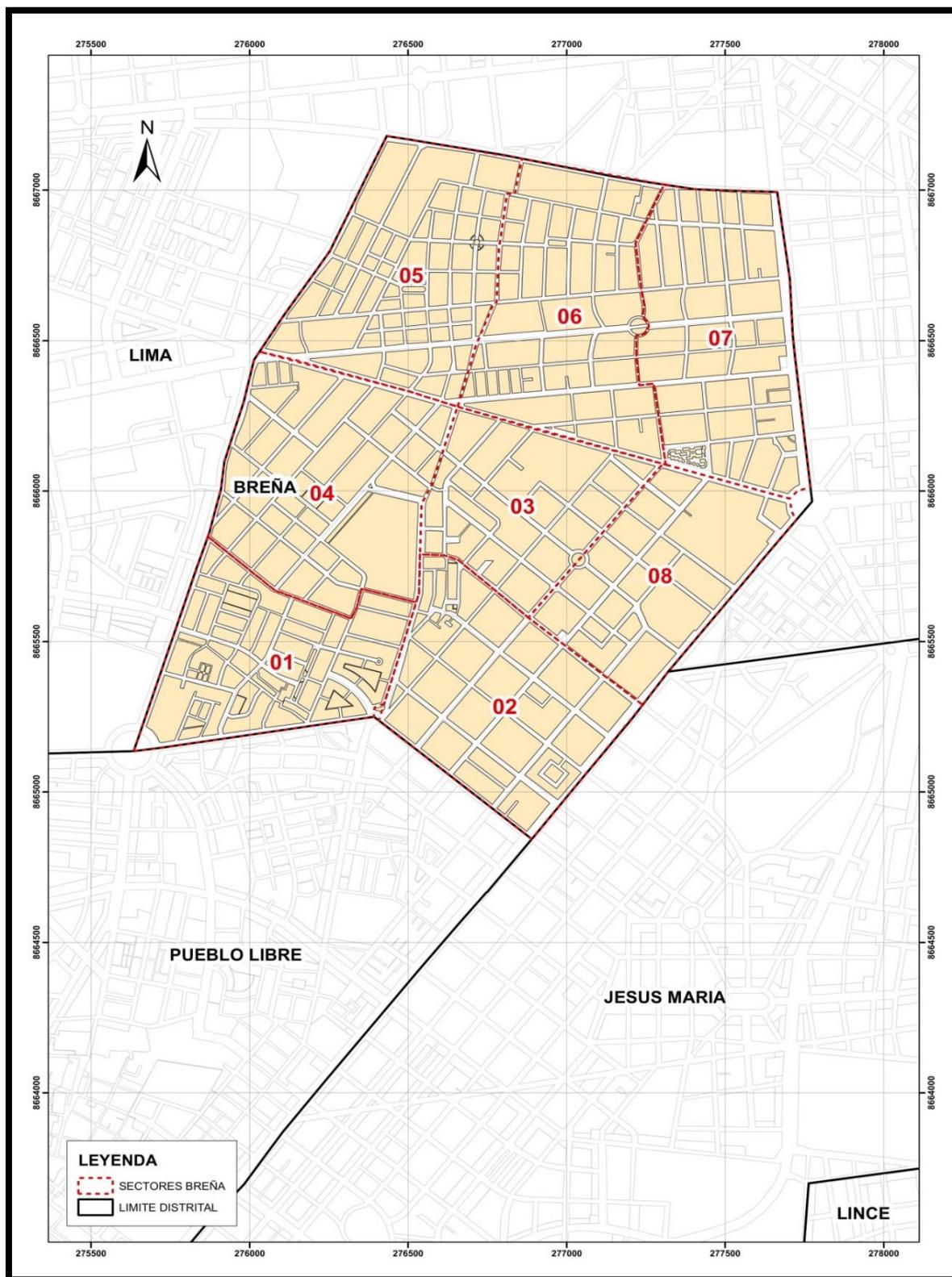
*Total de predios por sector*

Sector	Total de predios
S1	1983
S2	2135
S3	1896
S4	2678
S5	3087
S6	2317
S7	2735
S8	2461

Nota: Información recopilada en la oficina de Catastro de la Municipalidad de Breña (2020)

**Figura 19**

*Sectores del distrito de Breña*



c) **Uso del suelo urbano.** Los usos de equipamiento, son de educación básica, superior tecnológica y universitaria, centros de salud, hospital general, hospital especializado, otros usos, zonas de recreación pública e histórico monumental (Tabla 15).

**Tabla 15**

*Usos del suelo urbano de Breña*

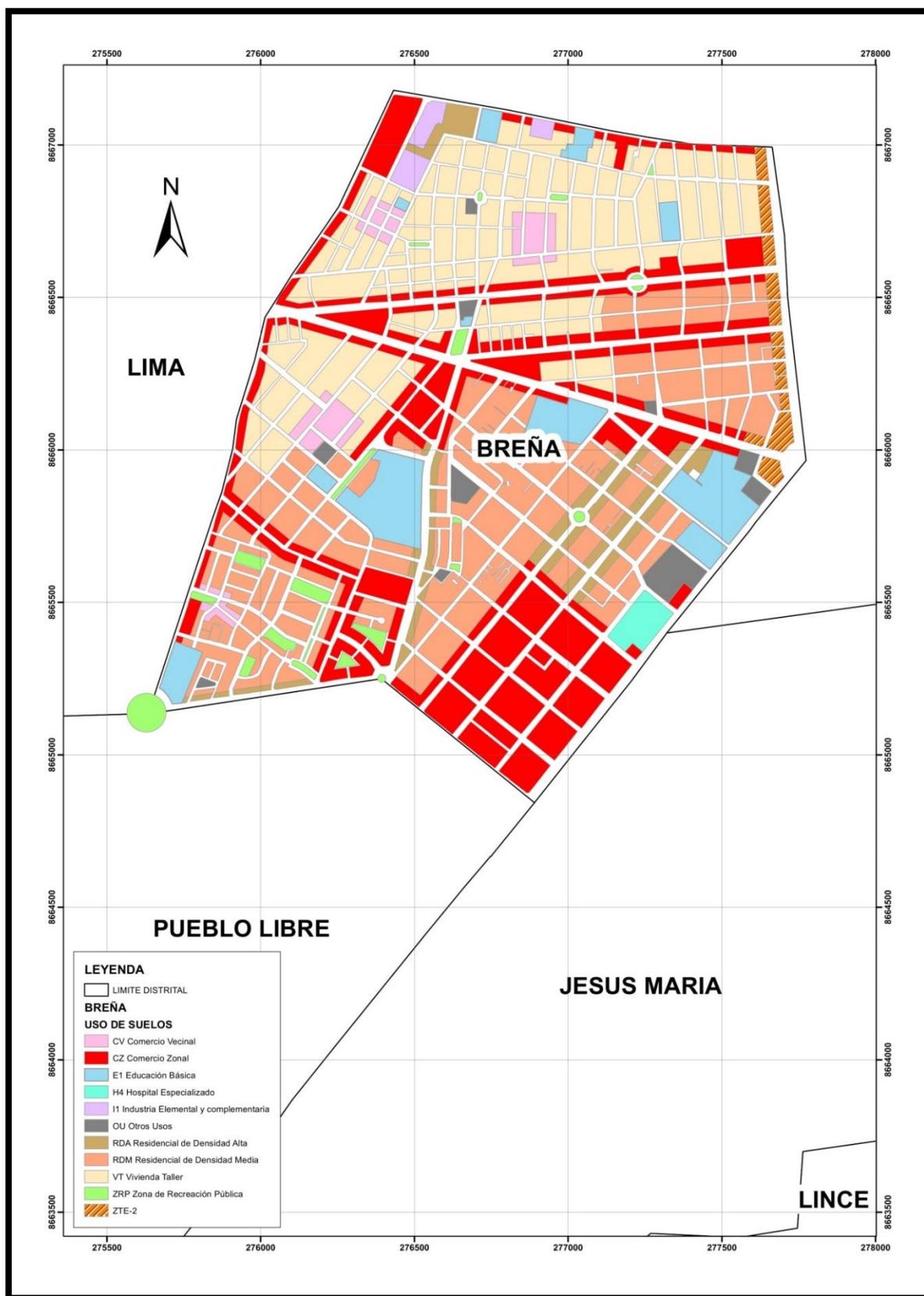
Usos	Código	Área (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Residencial de densidad baja	RDB	0	0
Residencial de densidad media	RDM	876,484.00	27.22
Residencial de densidad alta	RDA	130,732.00	4.06
Vivienda taller	VT	790,188.00	24.54
Comercio vecinal	CV	75,348.00	2.34
Comercio Zonal	CZ	831,404.00	25.82
Comercio metropolitano	CM	0	0
Industrial y complementaria	I1	32,522.00	1.01
Industria Liviana	I2	0	0
Industria elemento	I3	0	0
Educación básica	E1	256,956.00	7.98
Educación superior tecnológica	E2	0	0
Educación superior universitaria	E3	0	0
Centro de salud	H2	0	0
Hospital general	H3	0	0
Hospital Especializado	H4	29,946.00	0.93
Zona de recreación publica	ZRP	66,976.00	2.08
Histórico monumental	ZTE-2	59,248.00	1.84
Otros usos	OU	70,196.00	2.18
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>3,220,000.00</b>	<b>100.00</b>

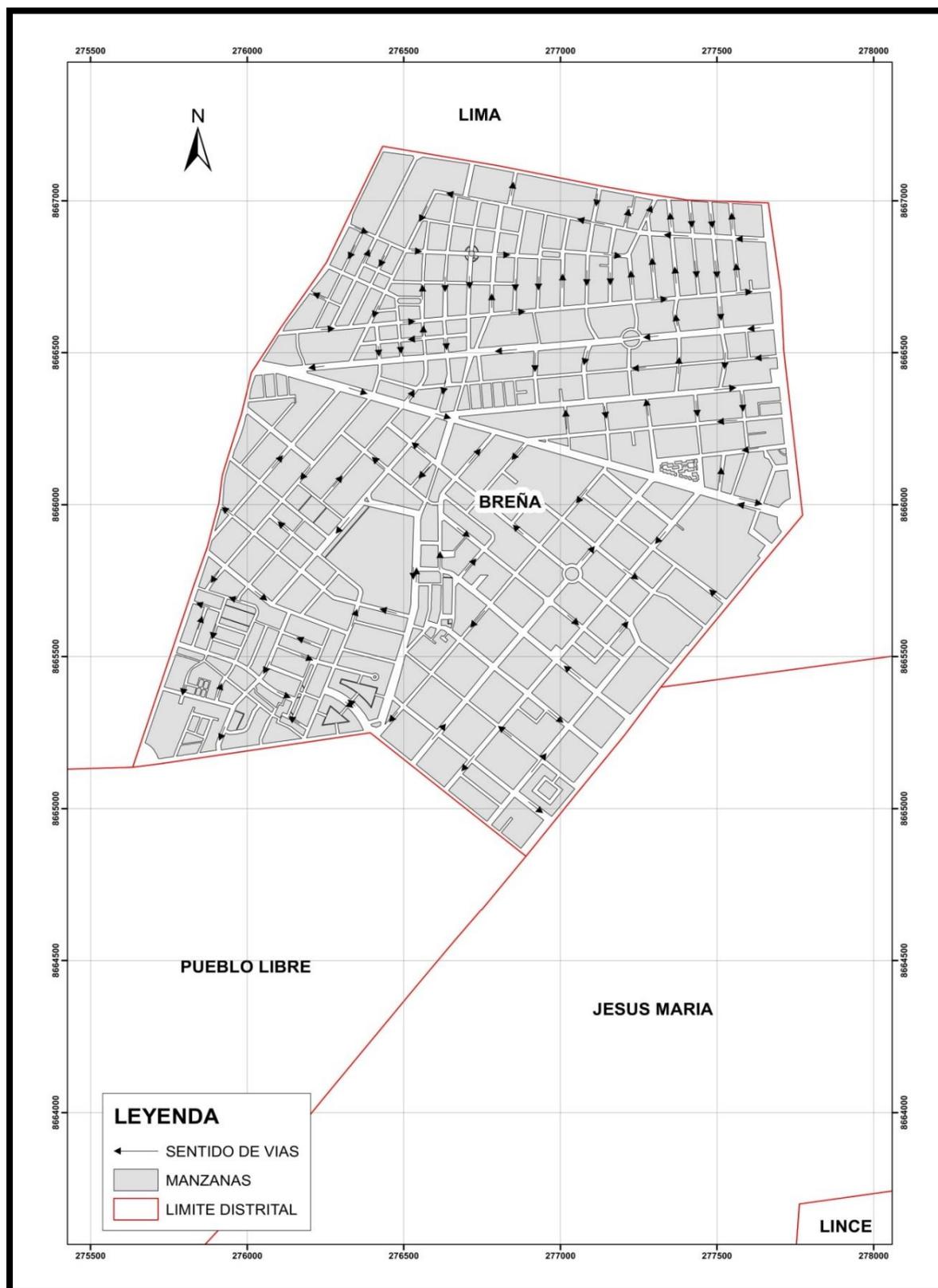
Nota: MDB (2017)

El uso de suelo con mayor porcentaje es el de residencial de densidad media con un 27.22 %, siguiendo el uso de comercio zonal y vivienda taller con 25.82% y 24.54% respectivamente. Y el uso de suelo con menor porcentaje es el de Hospital Especializado con 0.93% (Figura 20).

**Figura 20**

*Distribución del uso de suelos del distrito de Breña*



**Figura 21***Distribución de sentido de vías del distrito de Breña*

**Tabla 16***Principales vías de interconexión*

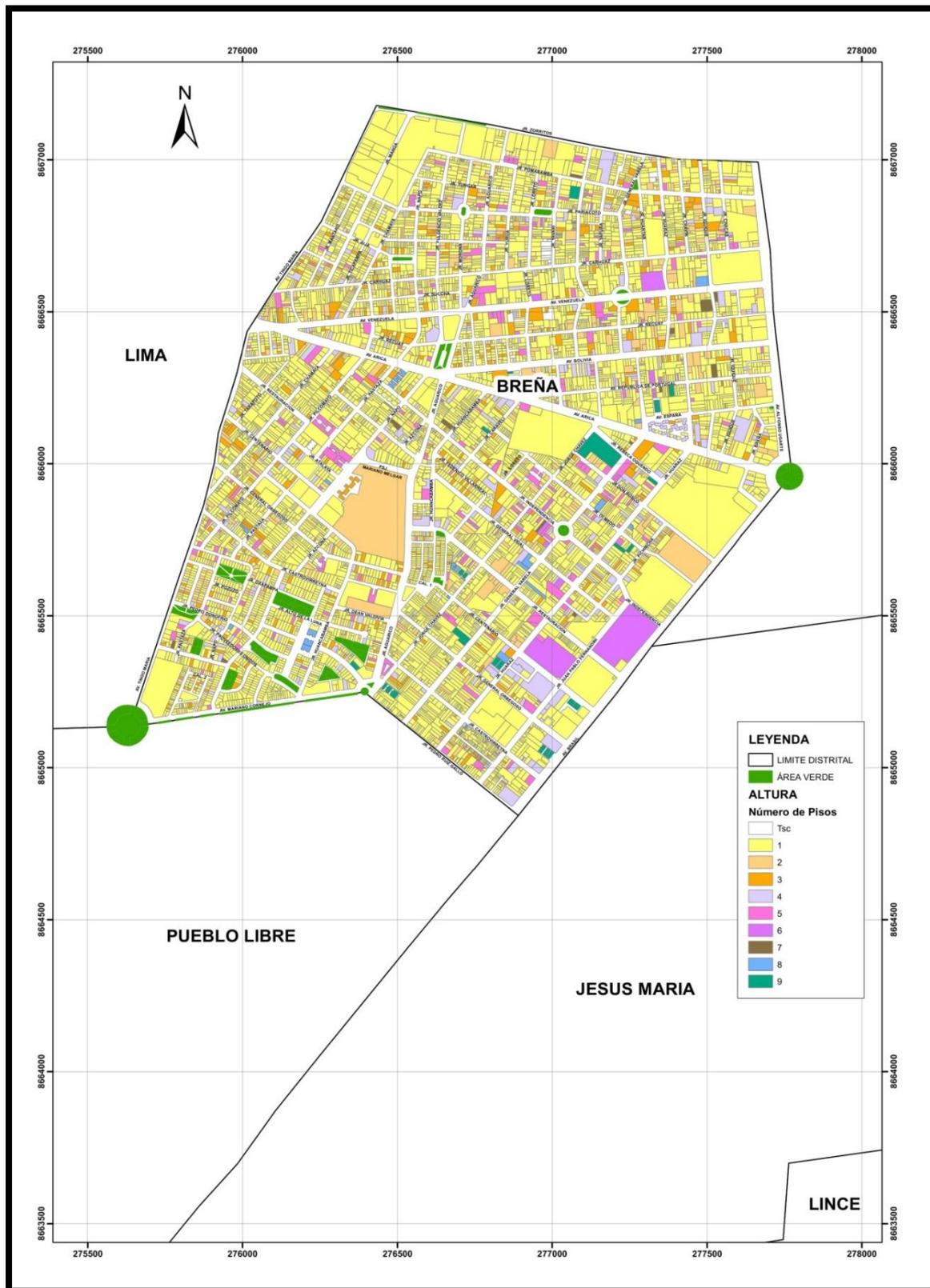
<b>Vías expresas</b>	Alfonso Ugarte
<b>Vías arteriales</b>	Av. Arica Av. Brasil
<b>Vías colectoras</b>	Av. Bolivia Av. Venezuela Jr. Zorritos Av. Tingo María Av. Mariano Cornejo Jr. Pedro Ruíz Gallo

Nota: MDB (2019)

**d) Altura y diferencias de alturas de edificación.** De acuerdo a la Figura 22, las edificaciones en Breña han sufrido cambios permanentes, dados los cambios en su zonificación urbana, pasando de tener viviendas y comercios de entre 2 a 5 pisos, a 10 y 15 pisos en algunos sectores.

**Figura 22**

*Distribución de altura de edificación del distrito de Breña*

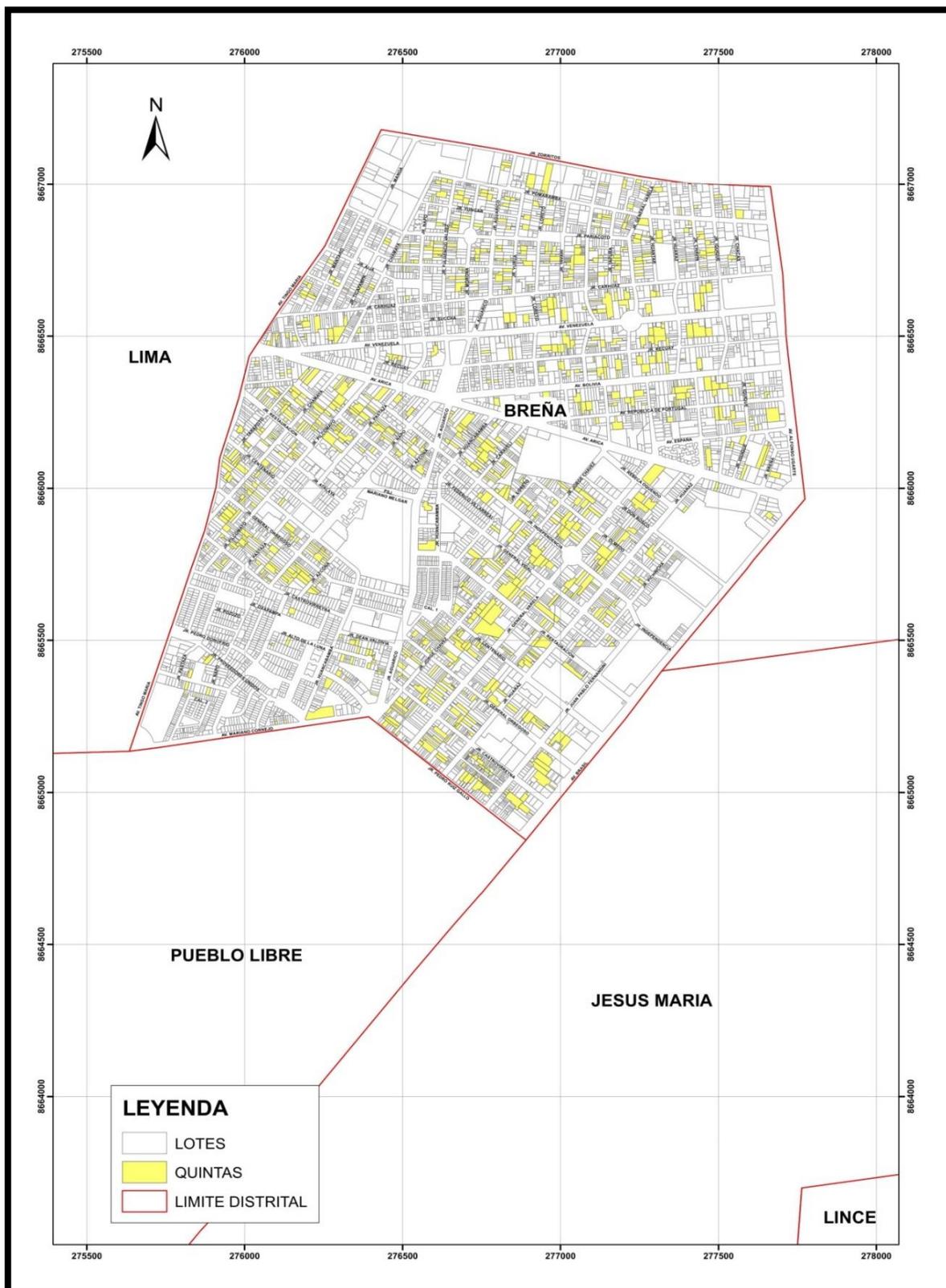


**e) Quintas del distrito Breña.** En la urbanización Breña, es la micro zona donde está la mayoría de quintas, todas ellas tienen más de 40 años de construidas, comparten un solo ingreso y servicios básicos. Son en estas áreas donde el municipio de breña aplica los principales programas sociales; hay 59 quintas.

Los lotes con esta tipología tienen áreas mayores a los 300 m<sup>2</sup>, COFOPRI ha otorgado 12 títulos de propiedad para el distrito, entre ellos 03 quintas del distrito (Figura 23).

**Figura 23**

*Distribución de quintas en el distrito de Breña*



Los contribuyentes, requieren que la gerencia de rentas de la municipalidad en estudio, les otorgue un servicio personalizado de buena calidad; accesible y educado; que les informe en forma sencilla y clara sobre el contenido y alcance de las normas tributarias; que se les brinde información sobre sus derechos y obligaciones y que el servicio sea: imparcial, cortés y rápido. En ese sentido, el problema básico al que se enfrenta el área de rentas, en la actualidad, es potenciar el cambio de relación entre administración tributaria y contribuyente; desarrollando una cultura de servicio, que mejore el cumplimiento de las obligaciones tributarias y modifique la conciencia social sobre la importancia de la tributación.

#### **4.3. Percepción social del catastro urbano y el impuesto predial urbano en el distrito**

##### **Breña**

**a) Preguntas de encuesta.** En el proceso investigativo se aplicó la encuesta en 377 predios, que residen en el distrito de Breña, distribuidos en los 8 sectores, en los que se divide el distrito (Tabla 17).

**Tabla 17***Preguntas de encuesta*

<b>Preguntas de encuesta</b>	
1.	¿Considera que el catastro es una buena opción para recaudar los impuestos?
2.	¿La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización?
3.	¿Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, como lo tomaría Ud.?
4.	¿Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña?
5.	¿Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece?
6.	¿Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda?
7.	¿La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría?
8.	¿La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito?
9.	¿Considera que se les debe de exonerar del impuesto predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa?
10.	¿Estaría de acuerdo que los beneficios del impuesto predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad?
11.	¿Estría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación?
12.	¿En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos?
13.	¿Cree que con más normas legales de catastro y del impuesto predial se mejoraría la imagen del distrito?
14.	¿Está de acuerdo que se les exonere el impuesto predial a los pensionistas?
15.	¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?

**b) Resultados de encuesta.** Los resultados fueron los siguientes:

**Pregunta 1 ¿Considera que el catastro es una buena opción para recaudar los impuestos?**

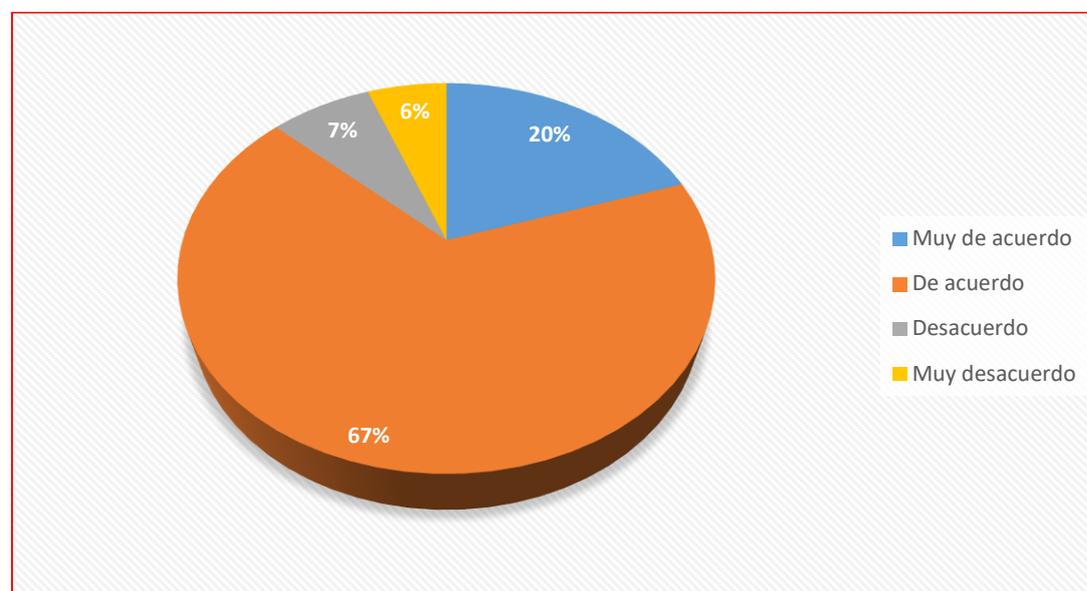
**Tabla 18**

*El catastro como una buena opción para recaudar los impuestos*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	% (Acumulado)
¿Considera que el catastro es una buena opción para recaudar los impuestos?	Muy de acuerdo	75	20.00	20.00
	De acuerdo	253	67.00	87.00
	Desacuerdo	26	7.00	94.00
	Muy desacuerdo	23	6.00	<b>100.00</b>
<b>Total</b>		<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 24**

*Considera que el catastro es una buena opción para recaudar los impuestos*



### **Análisis e interpretación personal.**

La pregunta se orienta a, conocer de qué manera el catastro, es una opción para recaudar sus impuestos; el 67% está de acuerdo, y aludiendo personalmente algo más, luego de conocer su percepción in-situ, es que sería una buena forma para saber quiénes tributan y quiénes no. Un 20% está muy de acuerdo; cabe precisar que este segmento de residentes son los que tributan puntualmente, por preguntas complementarias que se conocieron posteriormente, el 7% está en desacuerdo y un 6% muy en desacuerdo con que el catastro sea una de las opciones para recaudar impuestos en su distrito.

### **Pregunta 2 ¿La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría usted para su actualización?**

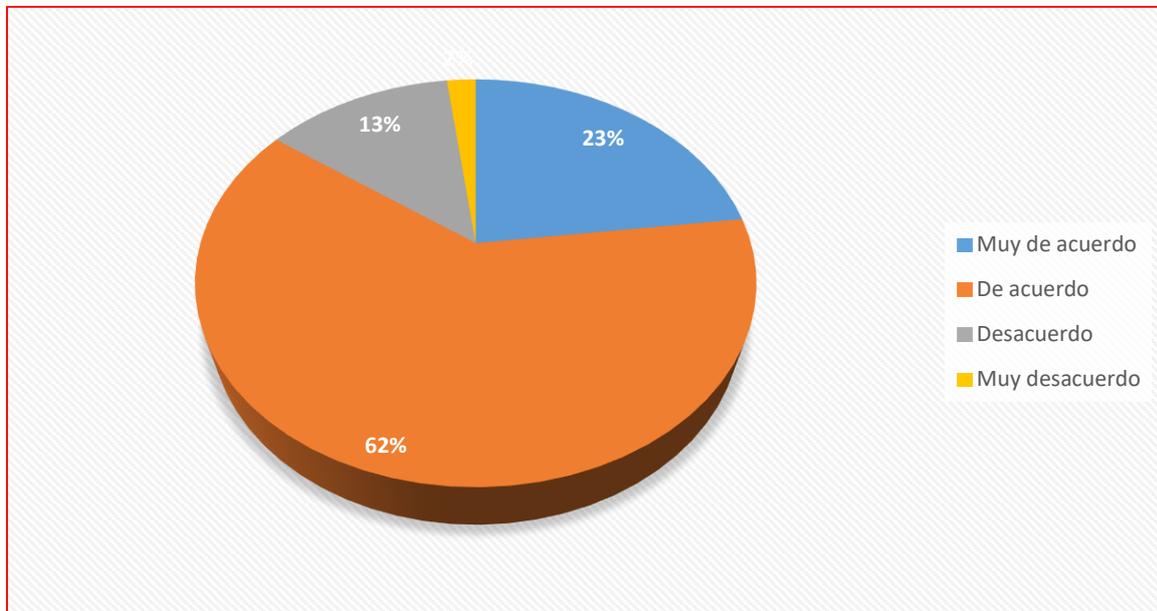
**Tabla 19**

*La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
<b>¿La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización?</b>	Muy de acuerdo	88	23.30	23.30
	De acuerdo	232	61.52	84.82
	Desacuerdo	47	12.57	97.39
	Muy desacuerdo	10	2.62	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

### Figura 25

*La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización*



#### **Análisis e interpretación personal.**

Con la pregunta, se desea conocer que sabiendo que el catastro del distrito de Breña se encuentra desactualizado, cómo se les involucra a los residentes a que participen en la implementación de la actualización del catastro, para mejorar el planeamiento urbano, sincerar la recaudación tributaria y planificar el propio distrito en su desarrollo. El 61.52% de los predios deberían ser actualizados para el catastro; el 23.30% estuvo muy de acuerdo, con ambas posiciones del 84.82% es posible que haya una contribución de la población para mejorar el catastro urbano del distrito; el 12.57% está en desacuerdo y sólo un 2.62%, muy en desacuerdo en que se actualice y que cada predio contribuya, para revertir la situación actual del catastro en el distrito.

**Pregunta 3 si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria. ¿Cómo lo tomaría usted?**

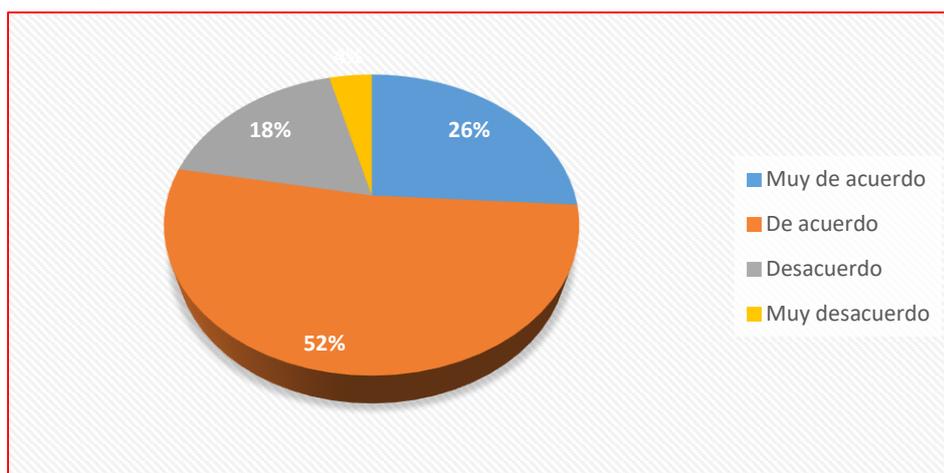
**Tabla 20**

*Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, ¿Cómo lo tomaría Ud.?*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
<b>¿Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, como lo tomaría Ud.?</b>	Muy de acuerdo	98	26.00	26.00
	De acuerdo	196	52.00	78.00
	Desacuerdo	68	18.00	96.00
	Muy desacuerdo	15	4.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 26**

*Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, ¿Cómo lo tomaría Ud.?*



### **Análisis e interpretación personal.**

Con la pregunta se quería saber la actitud del contribuyente en cada predio, hacia el desarrollo de proyectos en su comuna para mejorar la recaudación tributaria, esto significaría su obligación como contribuyente; el 52% manifestó estar de acuerdo, el 26% muy de acuerdo; esto significa que, el 78% de los predios. La municipalidad desarrolló proyectos para mejorar la recaudación tributaria. El catastro es una opción; estuvo en desacuerdo el 18% y muy en desacuerdo el 4%, que ambos suman el 22% del total de predios del distrito; con esta cifra sería conveniente hacer talleres de sensibilización social, para integrarlos a los que están de acuerdo y tener un respaldo social en la implementación del proyecto del catastro.

**Pregunta 4: ¿Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña?**

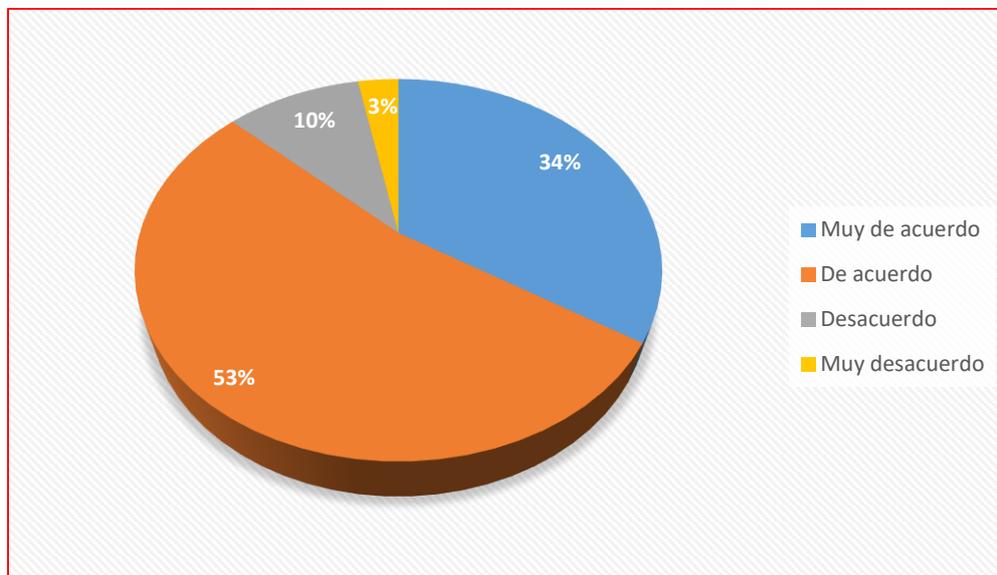
**Tabla 21**

*Proporcionar información de su predio, para el catastro de Breña*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
<b>¿Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña?</b>	Muy de acuerdo	128	34.00	34.00
	De acuerdo	200	53.00	87.00
	Desacuerdo	38	10.00	97.00
	Muy desacuerdo	11	3.00	
<b>Total</b>		<b>377</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

**Figura 27**

*Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña*

**Análisis e interpretación personal.**

Esta pregunta es comprometedora, en el sentido que obliga a que el ciudadano proporcione sin aspavientos, información del predio para el catastro; cuando se tienen campañas bien realizadas sensibilizando e informando el propósito del catastro, es posible que se dé esta situación de apertura de los residentes. El 53%, de los propietarios de los predios están de acuerdo en hacerlo otro 34% estuvo muy de acuerdo que sumado ambos superaban el 87%, solo un minúsculo 13%, entre los que están en desacuerdo y en total desacuerdo, en proporcionar la información para la implementación del catastro; más aún cuando se desea actualizar.

Cabe precisar que, uno de los procesos en el levantamiento del catastro es, ingresar a la vivienda a fin de verificar la información que consigna como declaración jurada; y hay un 13% de la población, que no está de acuerdo en ofrecer información de sus predios, para que sea

consignada en el catastro del distrito; y precisamente la inseguridad ciudadana, es el primer factor que hace que el ciudadano no proporcione datos del predio.

**Pregunta 5: ¿Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece?**

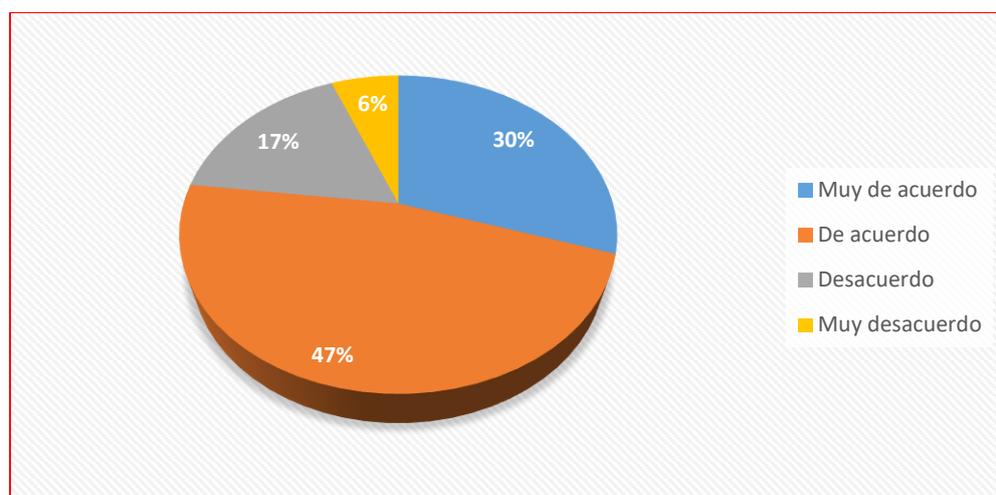
**Tabla 22**

*Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
¿Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece?	Muy de acuerdo	113	30.00	30.00
	De acuerdo	177	47.00	77.00
	Desacuerdo	64	17.00	84.00
	Muy desacuerdo	23	6.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 28**

*Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad*



### **Análisis e interpretación personal.**

La pregunta involucra al residente en pronunciarse sobre los beneficios que trae toda tributación, para la mejora de los servicios públicos que la municipalidad ofrece, en este contexto, el 47% si estuvo de acuerdo en que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios; un 30% estuvo muy de acuerdo; es decir, más del 77% está de acuerdo en dicha determinación. Un 17% no estuvo de acuerdo y sólo un exiguo 6% quienes representaron 23 predios en términos absolutos, dijeron que no estuvieron muy de acuerdo, que los beneficios de los tributos se asignen o usen para mejorar la calidad de los servicios, como la limpieza pública, parque y jardines, seguridad etc.

**Pregunta 6: ¿Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda?**

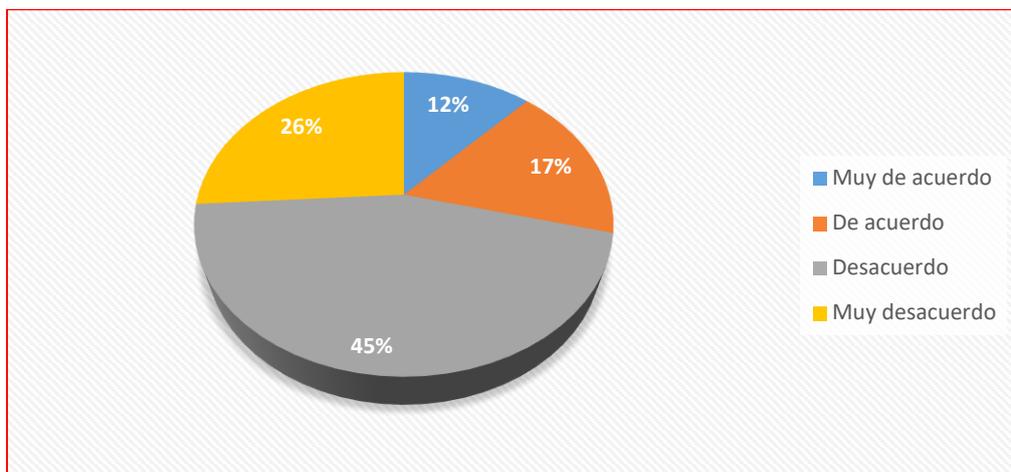
**Tabla 23**

*Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
	Muy de acuerdo	45	12.00	12.00
<b>¿Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda?</b>	De acuerdo	64	17.00	29.00
	Desacuerdo	170	45.00	74.00
	Muy desacuerdo	98	26.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 29**

*Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda*

**Análisis e interpretación personal.**

La pregunta se orienta a ver sobre el pago que hace sobre el precio es justo y se relaciona con el impuesto predial que se le deba aplicar a su vivienda; el 45% estuvo en desacuerdo, y añadiendo a la pregunta la población manifiesta las altas tasas que pagan por impuestos sin ver mejorías.

Aducen a la corrupción que hay en la municipalidad; sólo el 17% de los propietarios estuvo de acuerdo y el 12% muy de acuerdo; ósea, están conformes el 29%, con el justiprecio del impuesto predial, aplicado a sus predios; y todo lo contrario el 71% están en desacuerdo y total desacuerdo con la pregunta. Cabe mencionar que, la pregunta estuvo orientado a conocer la actitud del residente, frente a las obligaciones que tiene; pero a su vez, saber que el precio del impuesto predial, está en relación al precio y las tasaciones justas.

**Pregunta 7: ¿La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría?**

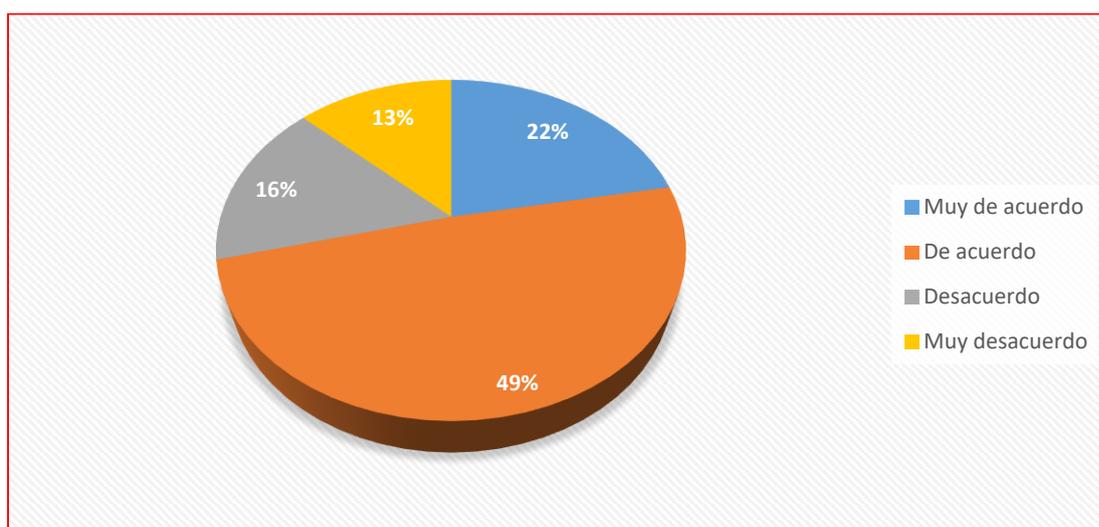
**Tabla 24**

*La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
¿La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría?	Muy de acuerdo	83	22.00	20.00
	De acuerdo	185	49.00	69.00
	Desacuerdo	60	16.00	87.00
	Muy desacuerdo	49	13.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 30**

*La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría*



### **Análisis e Interpretación Personal.**

Se desea conocer con la pregunta, la actitud del contribuyente respecto a que la municipalidad coordina con el MEF, para implementar los proyectos de servicios básicos; en este sentido, el 49% estuvo de acuerdo y el 22% muy de acuerdo, que sumados ambos hacen un 71% frente al 29% que suman los predios; y, que están en desacuerdo y muy en desacuerdo. Cabe mencionar que es el MEF, quien aprueba los proyectos de inversión pública; y la actitud del contribuyente, es importante porque un alto porcentaje de los impuestos van a recaer a las cuentas del MEF, para que luego sean redistribuidas mediante el FONCOMUN, canon y regalías para implementar proyectos.

**Pregunta 8: ¿La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito?**

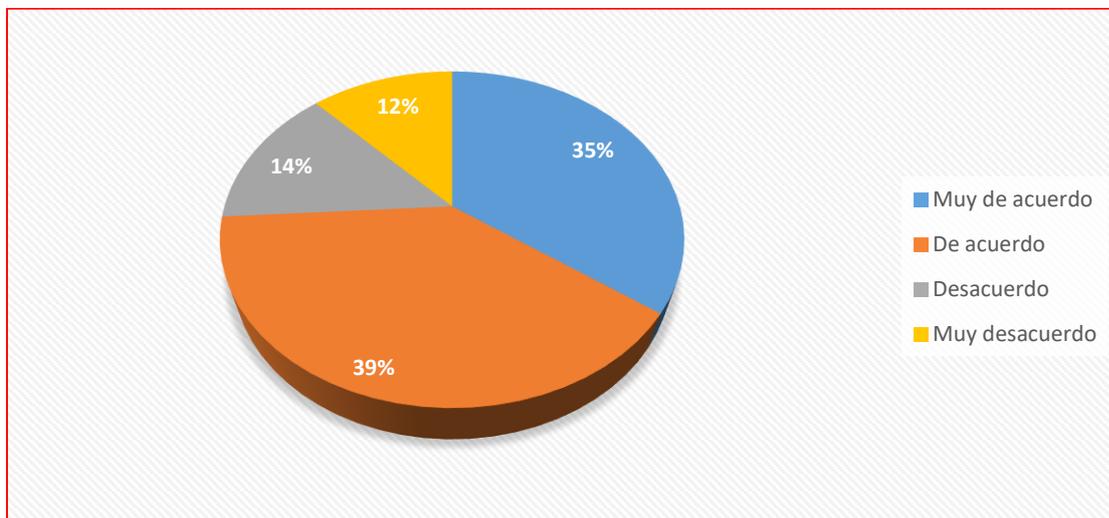
**Tabla 25**

*La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
<b>¿La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito?</b>	Muy de acuerdo	132	35.00	35.00
	De acuerdo	147	39.00	74.00
	Desacuerdo	53	14.00	88.00
	Muy desacuerdo	45	12.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 31**

*La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito*

**Análisis e interpretación personal.**

Es de responsabilidad municipal integrar a la población en dicho propósito para el manejo de la información catastral y de predios urbanos. Por ello, la pregunta responde a que si estarían dispuestos a colaborar para lograr una base de datos (Bd); las respuestas fueron que, el 39% estaría de acuerdo y el 35% muy de acuerdo, sumados ambas aptitudes alcanzarían el 74%; frente al 26% de quienes no están de acuerdo, distribuidos en no están de acuerdo en un 14%; y, no muy de acuerdo en un 12% respectivamente. Cabe mencionar que la base de datos de información catastral y predial, es un insumo que se almacena sistemáticamente para el uso; y para ello se requiere la implementación de tecnología, que se adecue a lograr una base de datos, que permita guardar una gran cantidad de información del catastro de predios y el impuesto predial para la planificación urbana del distrito.

**Pregunta 9: ¿Considera que se les debe de exonerar del impuesto predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa?**

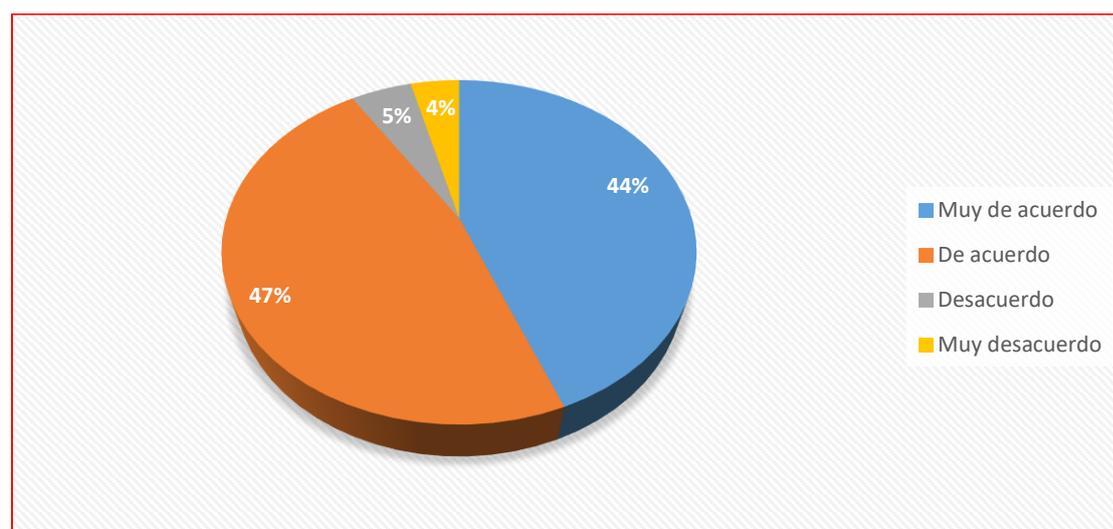
**Tabla 26**

*Considera que se les debe de exonerar del impuesto predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
¿Considera que se les debe de exonerar del Impuesto Predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa?	Muy de acuerdo	166	44.00	44.00
	De acuerdo	177	47.00	91.00
	Desacuerdo	19	5.00	96.00
	Muy desacuerdo	15	4.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 32**

*Considera que se les debe de exonerar del impuesto predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa*



### **Análisis e Interpretación Personal.**

A esta pregunta, los residentes manifestaron que, el 47% estuvo de acuerdo con esta medida, y el 44%, muy de acuerdo que juntos superan el 91% del total; sólo, un 9% de los 377 propietarios de los predios señalaron, no estar de acuerdo y no muy de acuerdo, en implementar esta medida de exonerar a los ancianos y predios, en pésimo estado de conservación, considerando la igualdad de derechos y obligaciones que tienen. De acuerdo a la norma legal de la municipalidad de Breña, se exonera del pago a las personas que superen los 60 años de edad, y que solo deben tener un solo predio, debiendo estar a nombre propio o de sociedad conyugal; y quienes no superen un pago de una UIT, es decir de S/ 4300.

**Pregunta 10: ¿estaría de acuerdo que los beneficios del impuesto predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad?**

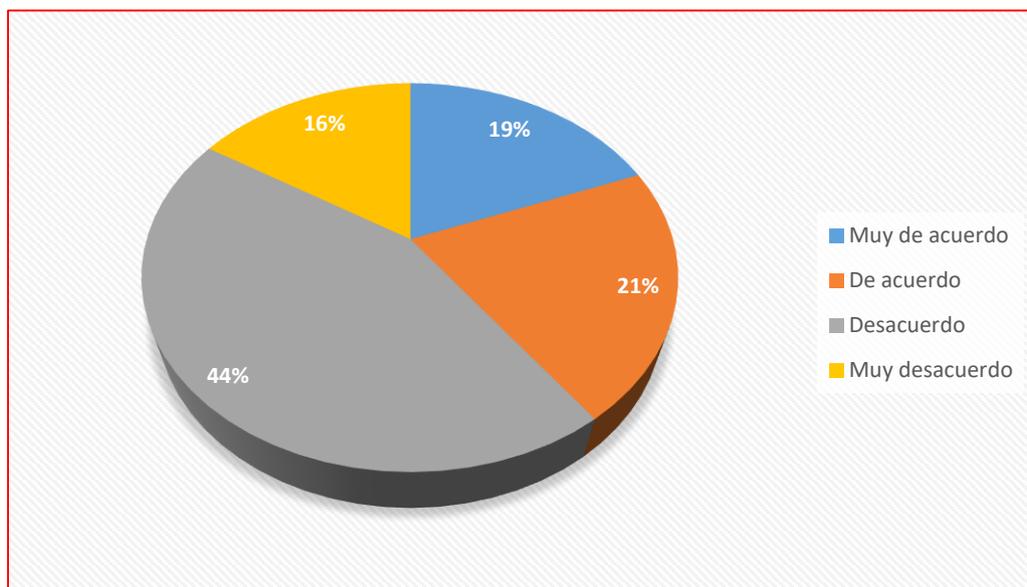
**Tabla 27**

*Estaría de acuerdo que los beneficios del impuesto predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
<b>¿Estaría de acuerdo que los beneficios del Impuesto Predial más de un 50% sean para gastos operativos y de personal de la municipalidad?</b>	Muy de acuerdo	72	19.00	19.00
	De acuerdo	79	21.00	40.00
	Desacuerdo	166	44.00	84.00
	Muy desacuerdo	60	16.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 33**

*Estaría de acuerdo que los beneficios del impuesto predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad*

**Análisis e interpretación personal.**

Se desea conocer la actitud del contribuyente sobre los impuestos para gastos de personal o corrientes del personal de la municipalidad; el 44% de los propietarios de los predios, cree que no o más bien no está de acuerdo, y el 16% no muy de acuerdo ambos superan el 50% de los predios muestreados, solo el 19% está muy de acuerdo y el 21% de acuerdo, que entre ambos están en el 40% de los predios en estudio. Si bien los gastos corrientes, deben ser asignados por el Estado a través del FONCOMUN, esto sucede cuando se tiene más personal que lo recibido por el MEF, u otras consignas dinerarias para impresitos; de ello, hacen uso de este recurso que, de acuerdo a la ley, está destinado para el catastro integral, al reforzamiento de la gestión, obras públicas y proyectos de inversión.

**Pregunta 11: ¿Estaría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación?**

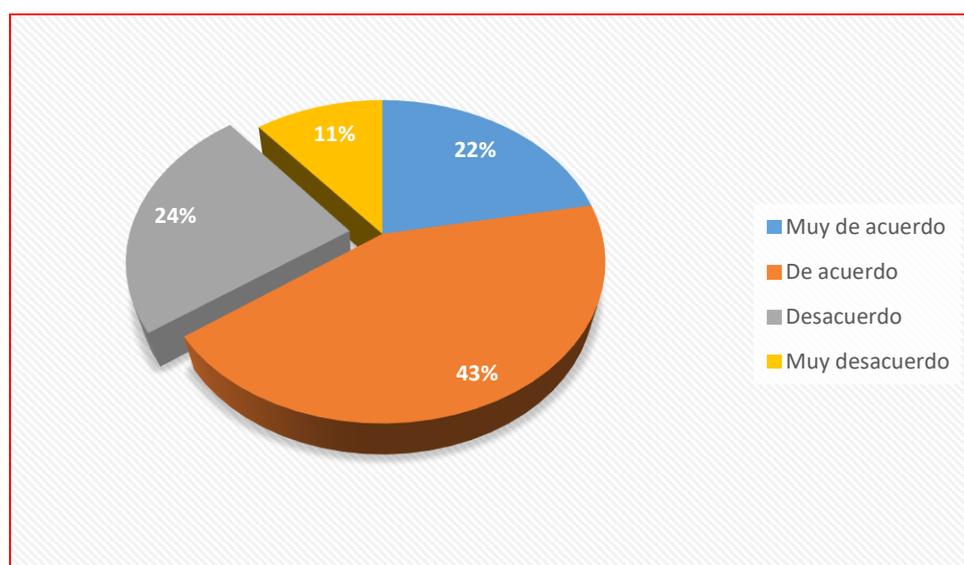
**Tabla 28**

*Estaría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
¿Estaría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación?	Muy de acuerdo	83	22.00	22,00
	De acuerdo	162	43.00	63.00
	Desacuerdo	91	24.00	89.00
	Muy desacuerdo	41	11.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 34**

*Estaría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación*



### **Análisis e interpretación personal.**

En la explicación que se les ofreció, respecto a que significaría tener un modelo para un sinceramiento de la recaudación del IP, se determinó en sus respuestas que, el 43% está de acuerdo, con que el municipio cuente con este modelo que beneficie a la población y a la gestión propia de la municipalidad, el 22% está muy de acuerdo; y, la suma del muy en desacuerdo con el desacuerdo superan el 35% del total de los predios muestreados. Cabe mencionar que, el modelo contribuiría en la metodología de recopilación de los datos en campo y el análisis de los mismos para sincerar y/o determinar de manera óptima y ágil la recaudación del IP; y en este sentido las respuestas obedecen a la necesidad de contar con un modelo catastral que ayude a la recaudación y otras disciplinas que tienen funciones las municipalidades por el bien de sus habitantes.

**Pregunta 12: ¿En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos?**

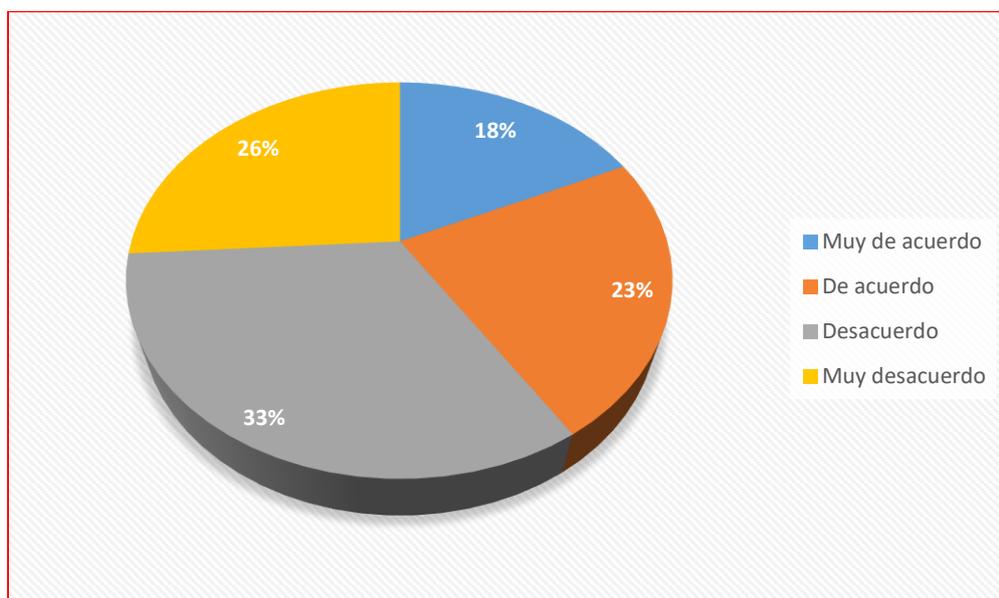
**Tabla 29**

*En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
<b>¿En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos?</b>	Muy de acuerdo	68	18.00	18.00
	De acuerdo	87	23.00	31.00
	Desacuerdo	124	33.00	64.00
	Muy desacuerdo	98	26.00	<b>100.00</b>
<b>Total</b>		<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 35**

*En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los embargos*

**Análisis e interpretación personal.**

La cobranza coactiva en las municipalidades termina en embargos de bienes por la no tributación; ya la municipalidad en el año 2019 ha realizado estas acciones a más del 35% de morosos; a la pregunta, el 33% de los propietarios de los predios estuvieron en desacuerdo y el 26% muy en desacuerdo; solo el 18% está en muy de acuerdo y el 23% solo de acuerdo; esta situación del embargo es embarazosa; el 45% de los morosos no pagan sus impuestos y esto dificulta el mantenimiento de áreas verdes, seguridad ciudadana, entre otras actividades funcionales de la municipalidad. En el caso de Breña, desarrollan campaña de cobranza coactiva y de embargo de bienes a viviendas y negocios de vecinos morosos que incumplen con pagar sus arbitrios e impuesto predial, anunciaron voceros de la comuna.

**Pregunta 13: ¿Cree que con más normas legales de catastro y del impuesto predial se mejoraría la imagen del distrito?**

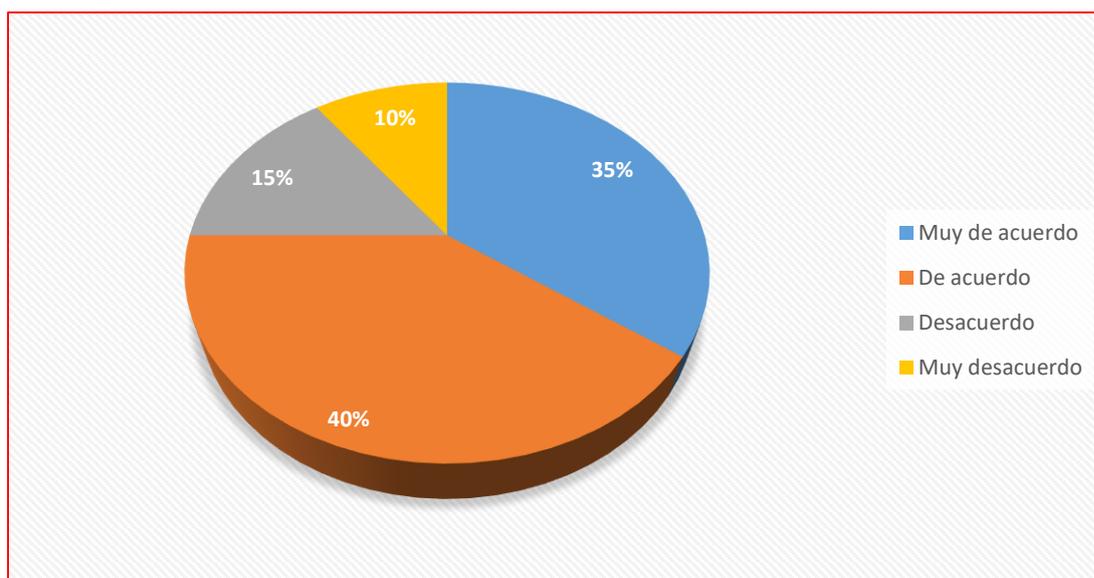
**Tabla 30**

*Las normas legales de catastro y del impuesto predial, mejoraría la imagen del distrito*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
¿Cree que con más normas legales de catastro y del impuesto predial se mejoraría la imagen del distrito?	Muy de acuerdo	132	35.00	35.00
	De acuerdo	151	40.00	75.00
	Desacuerdo	56	15.00	90.00
	Muy desacuerdo	38	10.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 36**

*Las normas legales de catastro y del impuesto predial, mejoraría la imagen del distrito*



### **Análisis e interpretación personal.**

Si bien la pregunta se refiere a que el marco legal o con un buen marco legal podía haber mejoras para la imagen de la municipalidad, sobre todo, el 40% sí estuvo de acuerdo con ello; y el 35% muy de acuerdo que, con las normas se mejora la imagen institucional del municipio; solo el 25% de los predios consideran ambos, en estar en desacuerdo y muy en desacuerdo, con que las normas legales de impuesto predial y del catastro mejorarían la imagen institucional de la municipalidad de Breña.

**Pregunta 14: ¿Está de acuerdo que se les exonere el impuesto predial a los pensionistas?**

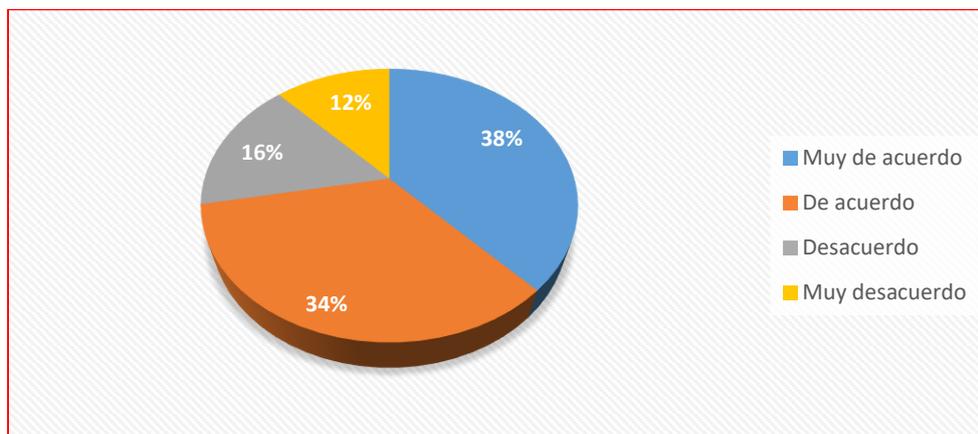
**Tabla 31**

*Está de acuerdo que se les exonere el impuesto predial a los pensionistas*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>%(Acumulado)</b>
<b>¿Está de acuerdo que se les exonere el Impuesto Predial a los pensionistas?</b>	Muy de acuerdo	144	38.00	38.00
	De acuerdo	128	34.00	72.00
	Desacuerdo	60	16.00	88.00
	Muy desacuerdo	45	12.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 37**

*¿Está de acuerdo que se les exonere el impuesto predial a los pensionistas?*



#### **Análisis e interpretación personal.**

De acuerdo al Artículo 19° del D.L. N° 776 - ley de Tributación Municipal, establece que los pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que este destinado a vivienda de los mismos, y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y esta no exceda de 1 UIT mensual, deducirán de la base imponible del impuesto predial, un monto equivalente a 50 UIT. El valor de la UIT fue el vigente al 01.01.2020. La pregunta estuvo orientada a este sector social; donde el 38% de los propietarios de los predios, estuvieron muy de acuerdo, con la exoneración del IP, a los jubilados; el 34% solo de acuerdo y la suma de los que no están de acuerdo y muy en desacuerdo es de 28%.

**Pregunta 15: ¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?**

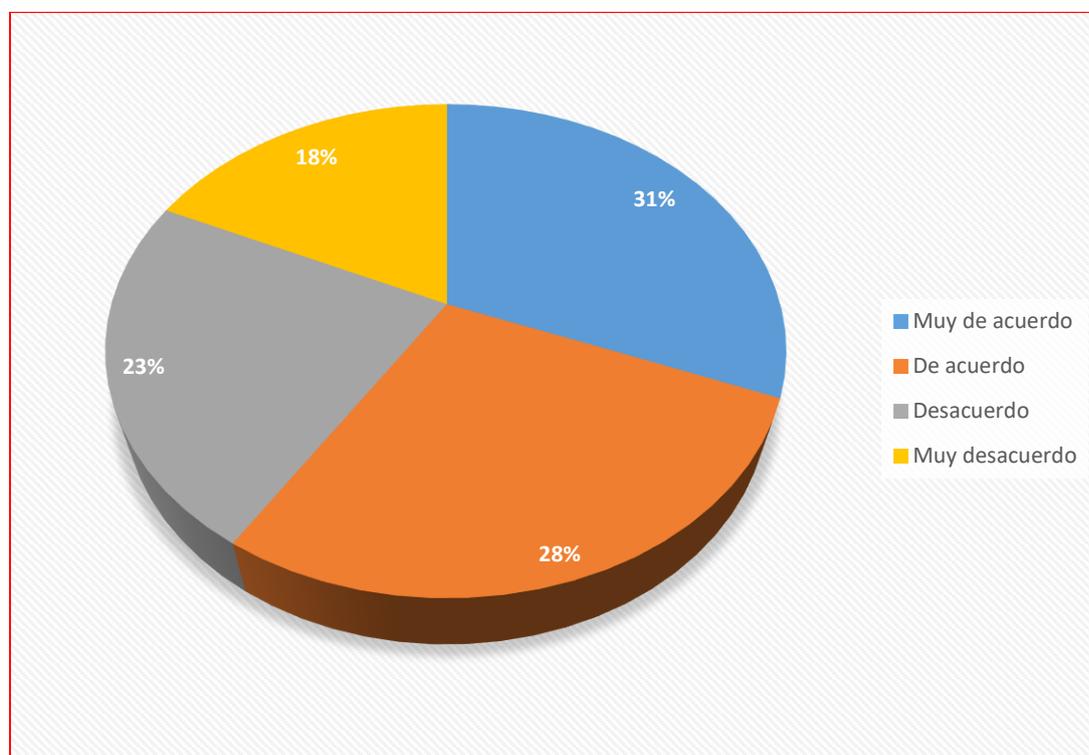
**Tabla 32**

*La municipalidad viene desarrollando un modelo de catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(Acumulado)
¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de Catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?	Muy de acuerdo	117	31.00	31.00
	De acuerdo	105	28.00	59.00
	Desacuerdo	87	23.00	82.00
	Muy desacuerdo	68	18.00	<b>100.00</b>
	<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>100.00</b>	

**Figura 38**

*¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?*



### **Análisis e Interpretación Personal.**

Un modelo es la construcción simplificada de un objeto o proceso, que se elabora para explicar, entender, describir y/o analizar, un aspecto de la realidad, a partir de leyes y teóricas; en este contexto, el diseño del modelo tiene como propósito optimizar lo que se simplifica en la realidad; se les preguntó si están o no de acuerdo con que, la municipalidad desarrolle un modelo para optimizar la recaudación tributaria; y las respuestas fueron que, el 28% de los propietarios de los predios estuvieron de acuerdo, el 31% muy de acuerdo, que sumados ambos alcanzan el 59%; los que no estuvieron de acuerdo y muy en desacuerdo fueron el 23% y 18% respectivamente.

#### **4.4.Diseño de modelo integrado de catastro, de acuerdo al registro del impuesto predial**

##### ***4.4.1. Planteamiento del modelo***

La propuesta de modelo de catastro integrado estará basada en el uso adecuado de tecnologías informáticas, que permita contar con información catastral. El catastro integrado de los predios urbanos se hará posible sistematizando la información que permita administrar y gestionar la información cartográfica y alfanumérica. La función fundamental del sistema es facilitar la consulta interactiva y el análisis de la información catastral referenciada mediante una cartografía informatizada.

El propósito de esta propuesta es para contar con un inventario actualizado del catastro en Breña, que permitirá la identificación de inmuebles y espacios públicos para establecer acciones propiciando su puesta en valor y conservación sostenible de los predios. Sistematizar la información catastral y vincularla con la gerencia de rentas, para gestionar, mejorar la recaudación del IP y promocionar la inversión privada y las obras de interés público.

La propuesta del modelo de catastro integrado consiste en elaborar el inventario de las unidades inmobiliarias y espacios públicos que conforman Breña, con la finalidad que se sistematice y se utilice el catastro como una herramienta de gestión territorial y éste pueda vincularse con el área de rentas. Comprende lo siguiente:

### **Levantamiento catastral**

- Obtención de información de los inmuebles mediante trabajo de campo realizado por técnicos en catastro debidamente capacitados, quienes ejecutarán el empadronamiento de los inmuebles y el lindero de lotes sobre los planos restituidos.
- Construir una base de datos gráfica, realizando el procesamiento de información gráfica proveniente del trabajo de campo: Planos con linderos y planos del componente urbano.
- Construir la base de datos alfanumérica, realizando el procesamiento de información alfanumérica obtenida de la labor de encuesta catastral. Contendrá datos de la propiedad como código único catastral, datos del contribuyente, datos físicos del predio y su situación legal.
- Implementar el Sistema de SIG, que vincule ambas bases tanto gráfica como alfanumérica, para el análisis de información, cuyos datos permitirán elaborar los planos temáticos. El modelo de catastro integrado diseñado en lenguaje visual, permitirá en forma dinámica modificar, consultar y relacionar los inmuebles a través de una llave de enlace que es el “código catastral” y así hacer posible vincularla con todas las áreas del municipio.

### **Capacitación**

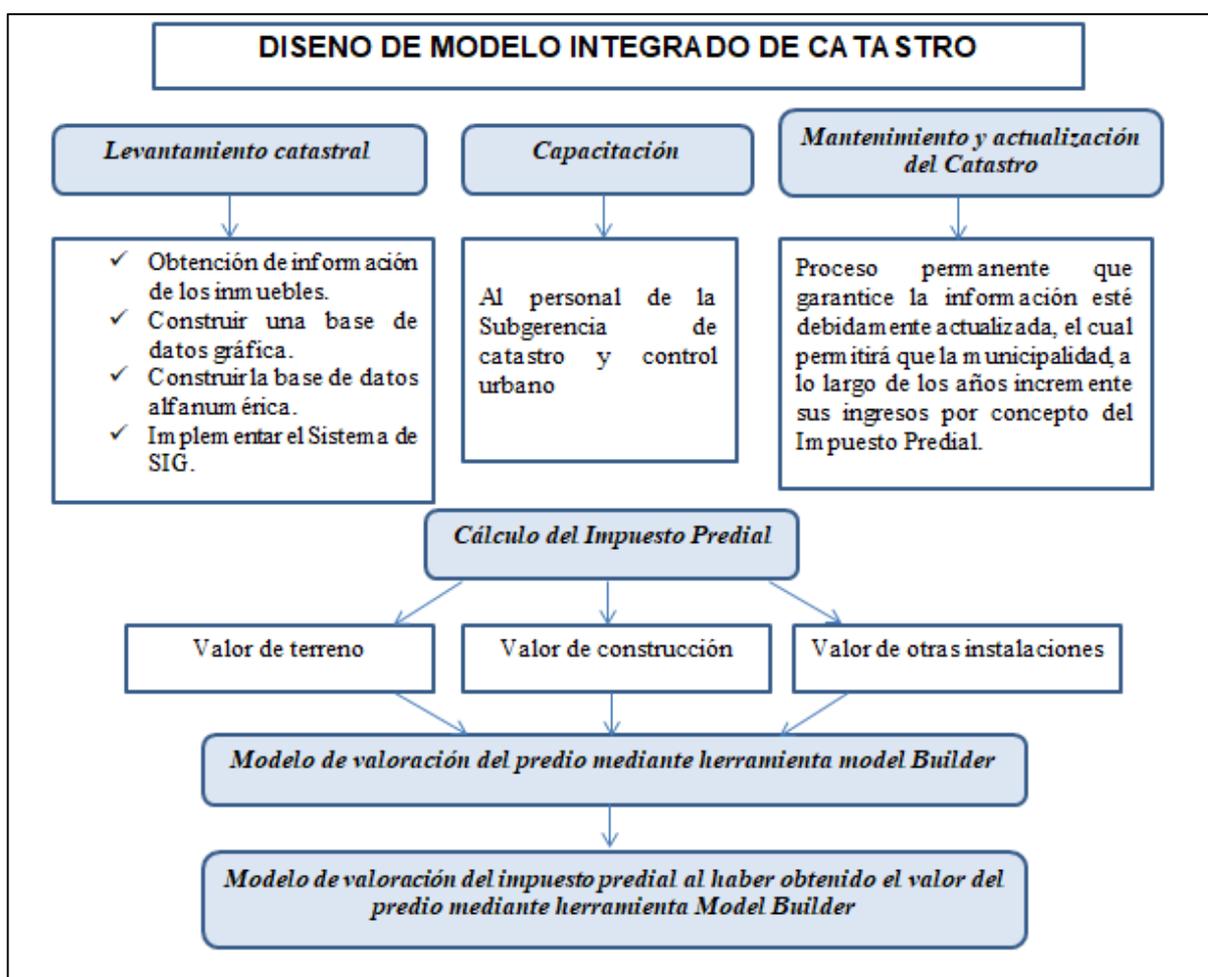
- Las capacitaciones serán con respecto al personal de la Subgerencia de catastro y control urbano en procesos de mantenimiento catastral gráfico y alfanumérico.

### **Mantenimiento y actualización del catastro**

El mantenimiento debe ser un proceso permanente que garantice la información esté debidamente actualizada, el cual permitirá que la municipalidad, a lo largo de los años incremente sus ingresos por concepto del IP. Se debe mantener actualizado la información que conforma la base de datos catastral, así como la base cartográfica de la municipalidad de Breña.

**Figura 39**

*Diseño de Modelo Integrado de Catastro*



### **Las bases para calcular el impuesto predial**

El impuesto se calcula sobre el valor total de predios del contribuyente, ubicados en cada jurisdicción distrital. Para determinar el valor total, se aplica valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes del año 2020, del año anterior y

las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que aprueba anualmente el MVCS, mediante Resolución Ministerial. El valor del predio está constituido por la suma de los siguientes:

**El Valor del Terreno:** es el valor por m<sup>2</sup> de terreno, resultado de multiplicar el valor arancelario que corresponda a la cuadra donde esté ubicado el predio (según plano arancelario aprobado por el MVCS al 31 de octubre del año anterior) por el área de terreno (propio y/o común) en m<sup>2</sup>.

**Valor Terreno:**

El lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, se obtiene sumando el valor del área del dominio exclusivo y el valor que le corresponde del pasadizo común, conforme al siguiente procedimiento:

1. El valor del área del dominio exclusivo se obtiene aplicando el procedimiento del artículo 19, pero con un supuesto valor arancelario urbano, el que se determina de la manera siguiente:

$$\text{SVAU} = \text{VATU} \times a/3,00 \text{ (1,00 – 0,01 d)}$$

Donde:

SVAU = Supuesto valor arancelario urbano de la vía de dominio privado. Si el SVAU resulta menor de 0,5 VATU se descarta, considerándose como mínimo 0,5 VATU.

VATU = Valor arancelario de terreno urbano de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.

a = Ancho de la vía de dominio privado expresado en metros con aproximación al centésimo, medida en el lindero de ésta con la vía pública.

Si la relación  $S/3.00$  resulta mayor de 1.0 se asume una unidad (1.0) como valor de la misma.

$d$  = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de tasación, expresado en metros con aproximación al centésimo, medida sobre las líneas de propiedad colindantes con la vía de dominio privado.

2. La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 19 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto, al frente del lote materia de tasación.

3. En el caso que el acceso a la vía de dominio privado o pasadizo común sea desde dos o más vías públicas, para cada una de ellas se sigue el procedimiento señalado en el numeral precedente, seleccionando el valor que resulte mayor.

**El Valor del terreno se obtiene de:**

Se calcula multiplicando el área de terreno a valuar con el valor unitario de terreno determinado del estudio de mercado.

$$VT = AT (m^2) \times VUT (S / m^2)$$

Dónde:

VT = Valor del terreno.

AT = Área del terreno a valuar.

VUT = Valor unitario de terreno.

**El Valor de la Construcción:** constituido por el valor del área construida del predio ( $m^2$ ), determinado por la multiplicación del valor unitario depreciado por el área construida propia y común. El valor unitario depreciado se obtiene de la suma de los valores de las categorías de edificación, de acuerdo con la tabla de valores unitarios oficiales de edificación publicada al 31 de octubre del año anterior, a cuyo resultado se aplica el porcentaje de

depreciación por material, antigüedad y estado previsto en las tablas incorporadas al Reglamento Nacional de Tasaciones, elaboradas por el MVCS.

### **Fase 2. Valor\_ Construcción de Edificaciones:**

El valor de la construcción de edificación es la sumatoria del valor de las áreas techadas, de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, las mismas que se tasan de acuerdo a las características predominantes de cada una.

Su cálculo será el siguiente:

El valor similar nuevo es la sumatoria de los productos comprendidos por el área techada, el metrado de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, por sus respectivos valores unitarios.

$$VSN = \sum (At \times VUA_t) + \sum (\text{metr.oc} \times VUOC) + \sum (\text{metr.if} \times VUIF)$$

Donde:

VSN = Valor similar nuevo.

At = Área techada.

VUA<sub>t</sub> = Valor unitario del área techada.

metr.oc = Metrado de las obras complementarias.

VUOC = Valor unitario de las obras complementarias.

metr.if = Metrado de las instalaciones fijas y permanentes.

VUIF = Valor unitario de las instalaciones fijas y permanente.

### **Depreciación de las edificaciones:**

La depreciación de la edificación se determina por la antigüedad y el estado de conservación, según el material constructivo predominante, empleando la expresión siguiente:

$$D = (P / 100) \times VSN$$

Donde:

D = Depreciación de la edificación.

P = Porcentaje de depreciación establecido en las Tablas 1, 2, 3 y 4 del Anexo I del Reglamento.

VSN = Valor Similar Nuevo

### **Valor de la edificación final**

El valor de la edificación, se obtiene deduciendo la depreciación del valor similar nuevo, aplicando la siguiente expresión:

$$\mathbf{VE = VSN - D}$$

Donde:

VE = Valor de la edificación.

VSN = Valor similar nuevo.

D = Depreciación.

**Valor de otras instalaciones:** serán valorizadas de acuerdo a la metodología prevista en el Reglamento Nacional de Tasaciones, considerando una depreciación por antigüedad y estado de conservación.

**Valor otras instalaciones:** Se calcula multiplicando el metrado de acuerdo a los elementos que lo conforman, con el valor unitario del respectivo elemento y el factor de depreciación, que será estimado por el perito de acuerdo al material empleado, antigüedad y estado de conservación.

$$\mathbf{VOC = Metrado (unidad) \times VUOC (S/ unidad) \times FD}$$

Dónde:

VOC= Valor de obras complementarias

Unidades que pueden conformar las O.C.

Área = m<sup>2</sup>

Longitud = m

Volumen = m<sup>3</sup>

Global = Gl.

Unidad = Und.

VUOC = Valor unitario de obras complementarias (Sustentado)

FD = Factor de depreciación

**Valor Predio:**

Para determinar el valor del predio, es el monto del autoevaluó correspondiente al año en que se presenta la declaración, es decir para la declaración de predios de conformidad con las disposiciones del impuesto predial contenidas en la ley de tributación municipal. (D.L. N° 776 y normas modificatorias).

El valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$\mathbf{VTP = VT + VE}$$

Donde:

VTP = Valor total del predio.

VAT = Valor del terreno.

VE = Valor de la edificación.

En el caso de tasaciones comerciales, el perito puede considerar en el valor total del predio un factor de incremento o pérdida del valor por las características especiales que éste pudiera tener. En este caso, el perito justifica las razones del incremento o pérdida del valor.

La municipalidad de Breña utilizará estrategias adecuadas para la incrementación de la recaudación del IP contando con mecanismos de interoperabilidad con la gerencia de rentas y otras áreas vinculadas. También es necesario contar con tecnologías, infraestructura y recursos humanos adecuados.

Contribuir a que la valoración del catastro urbano del distrito de Breña, cuente con un modelo integrado de catastro, que permita valorar afectiva y realmente los predios urbanos, cuya información del catastro sea actualizada permanentemente, para contar con la información

del predio actualizado en forma automática.

Contar con una base de datos espaciales, para la generación y estudio de las variables, permitiendo de este modo su modelación y análisis espacial. Su uso es versátil para técnicos y profesionales de las áreas de las ciencias del territorio, con aplicación de los SIG, CAD; así como, para propietarios y estudiantes que busque una formación respecto al predio, al proceso de actualización y valoración.

El modelo establece la ruta de transformación que debe realizarse en cada uno de los aspectos relevantes del servicio catastral, para cumplir los principios y visión institucional. Consecuentemente, el modelo de catastro integrado, se convierte en una guía para transitar desde el estado inicial en que se encuentra la municipalidad de Breña, avanzando progresivamente hacia niveles superiores de desempeño institucional.

El modelo a diseñarse debe de interconectar a las diferentes áreas administrativa y operativas de la municipalidad de Breña, de esta manera habrá compatibilidad de la información y podrá actualizarse cuando se haga cualquier cambio referente a cambios administrativos municipales como cuando el municipio otorgue un permiso, certificado, resolución u otro a solicitud de un contribuyente.

En la investigación, después de realizar los procesos previos como levantamiento de información y creación de base de datos, el modelo de catastro integrado, utilizó los SIG, para analizar las variables y lograr el propósito de incrementar la recaudación del IP.

Realizamos la creación de archivos shapefile con los campos requeridos para realizar los calculos y automatizar el proceso de valoración mediante la herramienta SIG, ModelBuilder.

Para el cálculo de valor de terreno, se nombrará como VALOR\_TERRENO y tendrá como campos los siguientes:

**Tabla 33**

*Campos utilizados en el archivo Shapefile de VALOR\_TERRENO*

<b>Campo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>
CODIGO	TEXT	CODIGO UNICO CATASTRAL
MZ	TEXT	MANZANA
AREA	DOUBLE	AREA DE LOTE
FRENTE	DOUBLE	FRENTE DE LOTE
COST_MZ	DOUBLE	COSTO DE LA MANZANA
TERRENO	DOUBLE	VALOR TERRENO

Nota: MDB (2019)

Para el cálculo de valor de terreno, se nombrará como VALOR\_CONSTRUCCION y tendrá como campos los siguientes:

**Tabla 34**

*Campos utilizados en el archivo shapefile de VALOR\_CONSTRUCCION*

<b>Campo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>
CODIGO	TEXT	CODIGO CATASTRAL
N_PISOS	SHORT	NUMERO DE PISOS
CONST	TEXT	AÑO DE CONSTRUCCION
AREA_CONST	DOBLE	AREA CONSTRUIDA
MUR_COLUM	DOBLE	MUROS Y COLUMNAS
TECHO	DOBLE	TECHOS
PU_VENT	DOBLE	PUERTAS Y VENTANAS
REVEST_	DOBLE	REVESTIMIENTOS
BA_	DOBLE	BAÑOS
CONSTRUCCION	DOUBLE	VALOR CONSTRUCCION

Nota: MDB (2019)

Para el cálculo de valor de otras instalaciones, se nombrará como VALOR\_OTRAS\_INSTALACIONES y tendrá como campos los siguientes:

**Tabla 35**

*Campos utilizados en el archivo Shapefile de VALOR\_OTRAS\_INSTALACIONES*

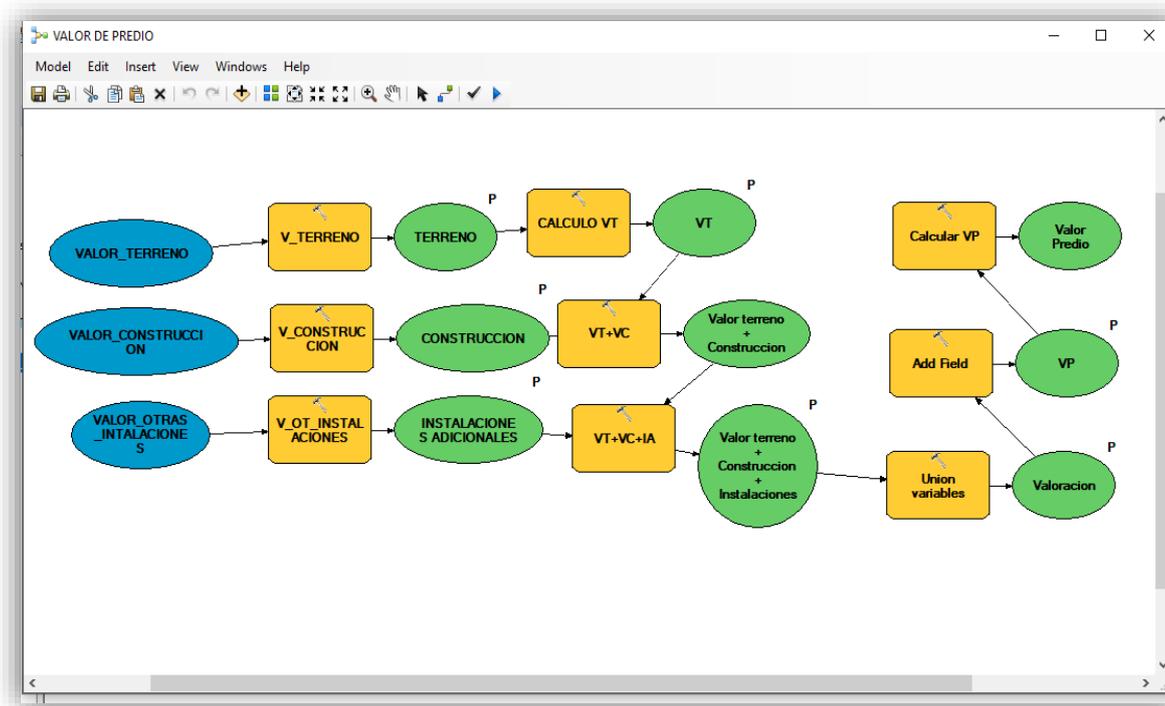
<b>Campo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>
CODIGO	TEXT	CODIGO UNICO CATASTRAL
OT_INST	TEXT	OTRAS INSTALACIONES
VALOR_M2	DOUBLE	VALOR DEL COSTO ADICIONAL DE INSTALACIONES
ESTADO_CONSERV_	TEXT	ESTADO DE CONSERVACION
AREA	DOUBLE	AREA DE LA INSTALACION
INSTALACIONES ADICIONALES	DOUBLE	INSTALACIONES ADICIONALES

Nota: MDB (2019)

Como se puede observar el campo en común es el “CODIGO” que tiene como descripción el CODIGO UNICO CATASTRAL, este código es importante para la interoperabilidad del área de catastro con el área de rentas y que la actualización sea constante en ambas áreas; para así poder detectar que contribuyentes no están pagando el valor real del IP y cuáles son los contribuyentes omisos.

**Figura 40**

*Modelo de valoración del predio mediante herramienta model Builder*



Se correrá el modelo para la obtención del valor de los predios.

Aplicando el modelo de valoración se obtuvieron los siguientes resultados:

La muestra con 377 predios analizados en el modelo de valoración de predio, de los cuales el valor del predio obtenido para el distrito de Breña varía entre \$ 270,000 hasta \$10,395,550. El promedio es \$ 1,390.24 por m<sup>2</sup> de terreno.

El modelo, se muestran los elementos necesarios de forma secuencial y sus relaciones para identificar los procesos o tramites que son susceptibles de mejora, los elementos pueden ajustarse al proceso que requiera ser analizado y el procedimiento permite documentar los elementos más importantes del trámite a ser mejorado.

Los elementos señalados se vinculan a la valoración de cada uno de los elementos, del terreno, la construcción y otras edificaciones; que son reguladas por el MVCS, mediante R.M. N° 270-2020-VIVIENDA, de fecha Lima, 29 de octubre de 2020, que aprueban valores unitarios oficiales de edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la provincia

Constitucional del Callao, la costa, la sierra y la selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2021 y dictan diversas disposiciones para que las municipalidades apliquen en sus respectivas jurisdicciones, como referente legal estos datos antes citados.

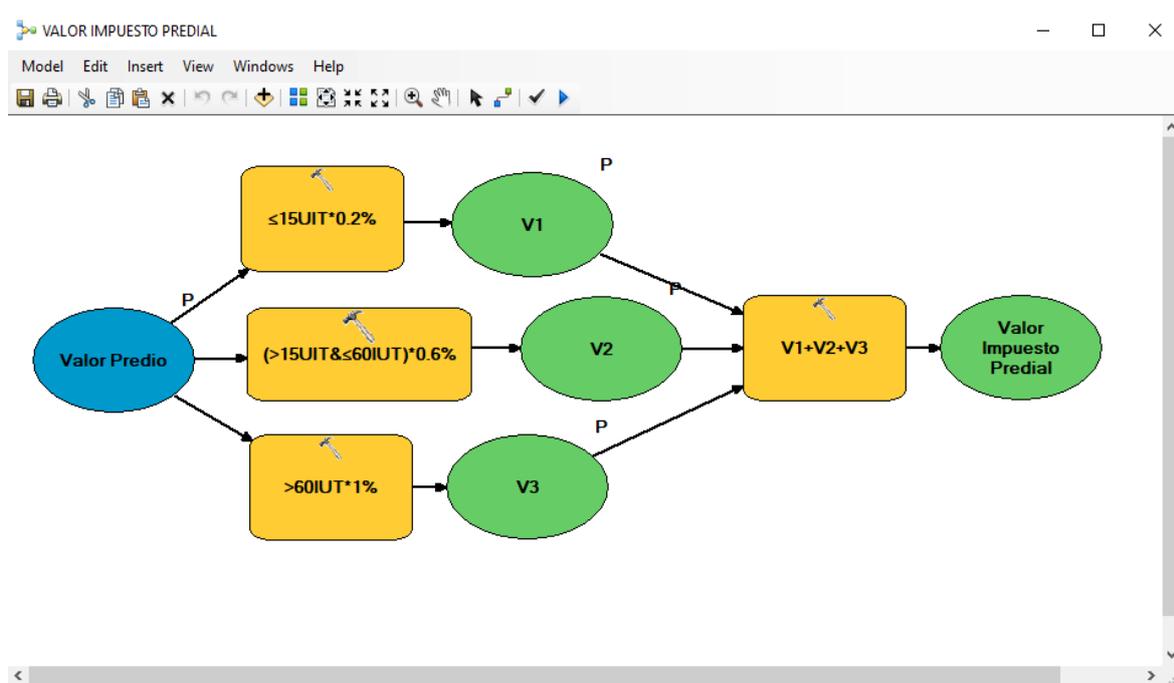
Para el cálculo del IP se aplica a la base imponible (valor total de los predios de un contribuyente ubicados dentro del distrito) la alícuota. Utilizamos la herramienta ModelBuilder para automatizar el cálculo del IP (Figura 40).

El valor de este tributo se calcula aplicando al valor total de tus predios, la siguiente escala acumulativa progresiva.

- hasta 15 UIT, 0.2%
- más de 15 UIT y hasta 60 UIT, 0.6%
- más de 60 UIT, 1.0%

#### Figura 41

*Modelo de valoración del impuesto predial al haber obtenido el valor del predio mediante herramienta ModelBuilder.*



Los SIG y sus herramientas como ModelBuilder en la propuesta del modelo permiten realizar los cálculos para la obtención del valor del predio y el valor del IP. El modelo asegura la automatización y actualización constante de los valores del IP de los 19,292 predios del distrito de Breña; y con ello localizar a los residentes omisos del pago de sus impuestos y el valor real del impuesto predial de los predios que no habían sido actualizados. Gracias a este modelo de integración del área de catastro y del área de rentas, la municipalidad de Breña obtendrá mayor recaudación.

#### ***4.4.2. Requerimientos para el funcionamiento óptimo del modelo***

Para que el modelo tenga un buen funcionamiento, sea eficiente y eficaz se requiere de los elementos mínimos:

- Compromiso institucional de la municipalidad de Breña.
- Cambios institucionales en el área de catastro: infraestructura y recursos humanos calificados.
- Lograr mayor acercamiento a la población para su participación activa en la implementación de los procesos del catastro y la recaudación del IP.
- Tener una visión a largo plazo, vinculándola al Plan Estratégico de la municipalidad de Breña y a sus instrumentos de gestión local.
- Adecuación al marco jurídico de la política de catastro y el IP.
- Acondiciona a la realidad y equidad de los servicios que ofrece la municipalidad en relación al catastro y a transparentar los gastos e inversiones públicas.
- Integrar el nuevo catastro integrado, a otros registros como gestión del riesgo, planeamiento urbano, etc.; y a nivel sectorial y nacional que sirva como una base de datos espaciales para el planeamiento territorial, registros públicos de propiedad, registros agrarios, entre otras.

#### **4.4.3. Implementación del modelo**

Con el modelo se define lo que se desea alcanzar en el corto y mediano plazo (5 años); con un catastro moderno cuyas características evolutivas, determinen el incremento en el IP, y facilite otras actividades institucionales de la municipalidad e Breña.

Por lo manifestado en el párrafo precedente, para lograr eficaz y eficientemente la implantación del modelo, será necesario los siguientes:

- El modelo del catastro de Breña, se alinea y vincula a las normas de catastro, emitidas por los MVCS, ICL, Congreso y Presidencia del Consejo de Ministros (PCM).
- Será conveniente el diseño de los procesos de transformación, considerado cada nivel de los componentes en las unidades orgánicas y operativas de la municipalidad de Breña, buscando el aprovechamiento de los esfuerzos anteriores que sean recuperables.
- Integrar al modelo, todos los elementos y componentes que busque siempre la integración de todos sus componentes, a fin de lograr los objetivos y alcances del catastro para mayor recaudación del IP.
- El modelo, debe ser visto, revisado y hacerles los seguimientos de expertos internacionales y nacionales; así como de los usuarios, a fin de nutrir de los elementos que bifurquen en los objetivos estratégicos planteados.
- Buscar en todo momento, el reconocimiento de casos exitosos, promoviendo las experiencias positivas y negativas, de lo que signifiquen los procesos de modernización, vinculando en todo momento al modelo los 4 pilares de manejo como son la calidad total, la gestión de procesos, mejora continua y la planificación; compartiendo sus bases de conocimientos, a través de foros de discusión, lecciones aprendidas, entre otras.
- En el proceso de su implementación y puesta en marcha del modelo, se debe

incorpora herramientas para propiciar el cambio de cultura organizacional (Esto es importante para lograr los cambios estructurales).

- Proponer para el mejor funcionamiento del modelo, el uso de mecanismos de rastreabilidad en los procesos catastrales, mediante medio electrónicos, para automatizar el control de gestión de los trámites y servicios.

#### ***4.4.4. Rol Institucional***

Para lograr el fortalecimiento institucional de la municipalidad de Breña, será conveniente homologar el catastro a nivel nacional, considerando que el modelo define las características, que conforme a las mejores prácticas deben tener los catastros en materia jurídica, organizacional, procesal, tecnológica y su vinculación con el registro público de la propiedad y articulada a otras instituciones.

Contar con la imagen objetivo, permitiendo conducir hacia la transformación de la municipalidad, con el mínimo de riesgo y con el máximo del aprovechamiento de los recursos asignados, para echar andar el modelo.

Por lo considerado, la municipalidad de Breña, tiene un rol extraordinario con la propuesta del modelo de catastro integrado, su propósito debe vincular -en todo momento- al sistema catastral nacional, sectorial y local, para lograr el nivel de servicio que se requiere y brindar los servicios catastrales con calidad jurídica y ofrecer a la sociedad civil certeza sobre su patrimonio, en beneficio del fortalecimiento del régimen de la propiedad y en apoyo del crecimiento económico.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### 5.1. Sobre el diagnóstico situacional de la información de recaudación del impuesto predial, a través de los registros brindados por el área de rentas municipales

Breña cuenta con una población de 85,309 habitantes, y 29,754 viviendas; y, 27,627 (92.8%) están ocupadas (INEI, 2017) y distribuidas en 14 urbanizaciones y 2 pueblos jóvenes, predomina en un 27.22%, el uso de suelo residencia, de densidad media; y el 25.82% de uso comercial; el 24.54% es de uso viviendas talleres; y quienes el 77% de sus residentes, pagan sus tributos de manera obligatoria antes que voluntaria.

El IP, se regula en los artículos 8° al 20° del D.L. N° 776; la municipalidad de Breña, exhibe en su portal, instructivos de procedimientos y pagos; sin embargo, no transparenta ingresos y egresos; en 2019, hay un 30% de evasores de impuestos, significando dejar de percibir S/ 3,512,413.65, de los S/ 8, 819,731 proyectados; a pesar de en 2019, mediante OM. N° 514-2019-MDB, se aprueba un monto mínimo del 0.6% de 1 UIT, equivalente a S/ 25.20, beneficiado a los residentes; es, entre 2015 y 2019, que el costo de emisión, pasa de S/ 130,041.50 a S/ 124,516.50, disminuyendo en 4.5%.

Aramayo, E. (2014) en municipalidad de Arequipa, se determinó que, con el catastro se incrementó un 5.6% la recaudación fiscal; destinándose el 5% al catastro, centrando la atención en recursos humanos y estrategias para disminuir la morosidad del 40% al 27%; se coincide para Breña, ya que, se propone incrementar la recaudación del IP, entre 7 a 8% trimestral, considerando que, en 2019, la evasión estuvo en 30%, y, proyectándose a que en el 2021 este se reduzca al 20%.

A modo personal, el distrito hace los denodados esfuerzos por lograr disminuir la brecha de la evasión, usando de manera espuria las herramientas y nuevas tecnologías informáticas; y, al no contarse con un plan de acción y estrategias para lograr bajar al 20% la evasión que se encuentra en el 30% ahora; aunado a el tema, se suman las denuncias en 2018,

a su alcalde, por corrupción, la actual coyuntura hace que Breña, siga desarrollando su actividades de recaudación del IP, sin cambios o mejoras, a las del 2019.

## **5.2. Sobre la situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión en la administración municipal**

La municipalidad cuenta con la subgerencia de catastro y control urbano, cuya función de acuerdo a Ley N° 27972 (LOM), es levantar y actualizar el catastro en los 8 sectores; y, el uso del suelo, predomina con 27.22% la residencial de densidad media, seguida del comercio zonal, con el 25.82% y, uso de vivienda - taller con 24.54%. Sus principales vías son, la vía expresa Alfonso Ugarte y arteriales la Av. Arica, Brasil, existen 59 quintas; y un 67.5% son de 1 y 2 pisos; cuenta con plano catastral al 2019.

La percepción social, determinó que están de acuerdo un 67% que el Catastro, es una opción para recaudar IP; el 51.62% en participar en el catastro, el 52% que el municipio, genere mejoras para recaudar el IP, el 53% proporcionaría información de su predio, el 47% en hacer mejoras en calidad y servicios, el 39% colaboraría para una base de datos, el 43%, en contar con un modelo de catastro. Y, no están de acuerdo un 45%, en el justiprecio del IP, el 44% se destine la recaudación, a gastos corrientes (planilla).

Rincón (Citado por Casas, 2019), desarrolla una mejora al modelo de recaudación basado en el catastro, en Bilbao-España; determinando que, el diseño del nuevo modelo, contribuyó a incrementar la recaudación en un 37%; hay cierta coincidencia de que, con el modelo, es posible generar un incremento en a la recaudación, que aspira entre el 7% y 8% y la meta al 2021, disminuir ese 30% a pasar al 20% en el 2021; empero, en condición de responsabilidad tributaria.

A modo personal, la municipalidad de Breña actualiza su catastro convencional; un nuevo modelo, propone un catastro multipropósito, mediante un plan de acción, que vaya más allá del objetivo fiscal, que sirva para cumplir con el servicio público, a cargo de la

municipalidad; no sin antes, implementar la subgerencia de catastro y control urbano, con las herramientas y recursos, las consultas a los residentes, para planificar el desarrollo urbano, a partir de la información del catastro.

### **5.3.Sobre el diseño del modelo del catastro integrado, de acuerdo con el registro del impuesto predial**

El diseño del modelo de catastro se orienta exclusivamente para mejorar la recaudación del IP; sin embargo, se propone un catastro integrado, para otras áreas funcionales de la municipalidad de Breña; cuyos pilares se basan determinar la valorización del terreno, de la construcción de las edificaciones, de toras instalaciones para conocer el valor del predio; cuyos objetivos deban contribuir a contar con una valoración individual del predio; así como, una masiva, permitiendo su planificación en base al catastro integrado; de otro lado, contar con una base cartográfica temática de valores de predios por manzanas y lotes.

Su funcionamiento del modelo, se configura a partir del catastro integrado, que permite el valor real del predio, constituido por el valor del terreno en  $m^2$ , que resulta de multiplicar el valor arancelario por el valor de terreno propio o común en  $m^2$ ; el valor de la construcción de las edificaciones, constituido por el área construida del predio en  $m^2$ , multiplicado por su valor unitario depreciado del área propia o múltiple; y del valor de otras instalaciones, determinado por la multiplicación del metrado de acuerdo a los elementos que lo conforman, con el valor unitario del respectivo elemento y el factor de depreciación.

El funcionamiento del modelo; será posible con la participación y compromiso de la municipalidad de Breña, consciente de sus profesionales y técnicos especializados, sus ciudadanos, porque implicaran cambios estructurales; y, sus resultados dependerán de ello; por eso, su comprobación y corrección, se funda en 4 fases, determinados por el valor del terreno, edificaciones, obras complementarias, y finalmente el predio. En concreto, los resultados

cuantitativos que se esperan con el modelo, es la disminución de un 10% de la evasión, identificados en el 2019.

Rincón (citado por Casas, L; 2019) propone un modelo para recaudar el IP, a través, de la información del catastro, involucra al contribuyente, logrando un incremento del IP de 37% anual y un 75% de los gestores basados en técnicas y herramientas administrativas; un 25% en gestión económica; la investigación realizada, tiene como objetivo al 2021, incrementar entre 7 y 8% trimestral, basado en los antecedentes y una disminución de la evasión del 30% al 20%; incidiéndose en la responsabilidad de la obligación tributaria, antes que, sean obligados mediante la presión y castigo tributario.

A modo personal, el modelo propuesto para Breña, es una alternativa, para incrementar la recaudación del IP; empero también, es una buena oportunidad para hacer una transformación institucional, que va en lograr contribuir a que la valoración del predio sea efectiva y la información del catastro se actualice permanentemente; y así contar con información actualizada del valor del predio; lograr tener una base de datos espaciales del predio, para otros estudios en otras áreas funcionales de la municipalidad; y finalmente, lograr su versatilidad para sus profesionales y técnicos que aplican las herramientas SIG y CAD, el propietario u usuario, y los estudiantes interesados en el tema. Un factor esencial para la implementación del modelo, es contar con la voluntad política de sus autoridades, herramientas y técnicas adecuadas, recursos económicos y la profesionalización de su recurso humano.

## VI. CONCLUSIONES

1. Breña, cuenta con 14 Urbanizaciones y 2 Pueblos Jóvenes, con capacidad de tributar; el distrito tuvo un ingreso municipal, de 26,143 millones de soles, en el 2018, donde el 7% (1747 millones de soles); la información de ingresos entre 2015-2019, sus saldos insolutos pasaron de S/ 1,172,814.07 en el 2015 a S/ 3,578,717.30 en el 2019; es decir hubo un incremento de 3 veces; y en relación a los costos de emisión, paso S/ 20,166.8 a S/ 48,533.40, es decir 2.4 veces más; el 70% de los residentes, pagan sus tributos de manera obligatoria; y un 30% son evasores del IP, significando dejar de percibir S/ 3,512,413.65, de los S/ 8, 819,731 programados para el año 2020.
2. Dentro de su estructura orgánica de la municipalidad, el catastro se desarrolla, desde la sub gerencia de catastro, cuya función es regular el crecimiento urbano, los procesos e implementación del catastro urbano, las instalaciones de elementos de publicidad exterior, en los 8 sectores en las que se divide el distrito; esta área cuenta con información relacionada a la zonificación, características de la vivienda; esta área de catastro cuenta con información sobre zonificación urbana y vías; y, está desactualizado, careciendo de una tecnificación, cuyos resultados son lentos por falta de recursos y capacidad de gestión; y no se vincula de manera adecuada y positiva, a la gestión, para lograr incrementar su recaudación del IP.
3. La propuesta de modelo de catastro integrado en la recaudación del IP, se fundamenta en los elementos dentro del proceso, como son: el valor del terreno, de las construcciones de edificaciones, de otras instalaciones y finalmente del predio; permitiendo contar con una valoración individual y colectiva del predio; así como, una base de datos y cartografía temática de valoración de los predios, vinculándola con la gestión de la recaudación del IP, y lograr ampliar su cobertura y reducir la

brecha de evasores, pasando del 30%, en 2019 al 10% a 2021.

## VII. RECOMENDACIONES

1. Desarrollar un levantamiento de datos en campo sobre la recaudación y uso del IP; así como, mediante paneles informativos página web institucional, difunda las obras y actividades a las que se destina el IP; y a los contribuyentes que están al día premiarlos en actos cívicos, para persuadir a los contribuyentes morosos.
2. Desarrollar alianzas estratégicas con el ICL, y para la administración y gestión del catastro, con el Concejo Nacional de Catastro (CNC), la Secretaría Técnica y las comisiones consultivas.
3. Optar por el desarrollo e implementación de un catastro integrado, donde no solo se utilice para la recaudación del impuesto; sino, sea para la planificación urbana, saneamiento físico legal de predios, gestión del riesgo de desastres, para el diseño de las políticas urbanas, para la planificación urbana y el medio ambiente; entre otras.

## VIII. REFERENCIAS

- Benavides, P. y Mogrovejo, J. (2015). *El catastro multifinalitarios y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los gobiernos municipales de Latacunga y Pujili, por los bienios 2010- 2011 y 2012-2013*. [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar]. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4780/6/T1792-MT-Benavides-El%20catastro.pdf>
- Camacho, S. (2019). *Diagnóstico del Impuesto Predial en el Perú*. Disertación al MEF. Con la participación de la Agencia GIZ. Peruana Alemana y BID.
- Castillo, Ch. (s.f). *Proyecto de ley del catastro en el Perú*. Proyecto de ley propuesto ante el Congreso de la República.
- Casas, L. (2019). *Modelo de catastro urbano para mejorar la recaudación del impuesto predial en la gerencia de rentas de la municipalidad distrital de Nueva Arica*". [Tesis de maestría, Universidad Cesar Vallejo]. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4780/6/T1792-MT-Benavides-El%20catastro.pdf>
- Cavero, M. (2019). *El impuesto predial*. redacción de El Peruano, de fecha 10.03.2020. <https://elperuano.pe/noticia-el-impuesto-predial-74961.aspx>
- EscuelaSAT (2011). *Problemática del Impuesto Predial desde la perspectiva del Catastro en el Perú*. Revista Gestión Descentralizada.
- Garcés, O. (2010). *Aplicación de evaluación Multicriterio y Sistemas de Información Geográfica para el modelado de la capacidad de acogida para la localización de viviendas en median densidad, caso de estudio Cuenca del río Guadalajara (Valle del Cauca)*. [Tesis pregrado, Universidad del Valle]. [tps://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4780/6/T1792-MT-Benavides-El%20catastro.pdf](https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4780/6/T1792-MT-Benavides-El%20catastro.pdf)

- Hidalgo, G. (2018). *Evaluación del catastro y su relación con la recaudación de impuestos municipales de la municipalidad provincial de San Martín, 2012 -2016*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Martín].
- Instituto Catastral de Lima (ICL, 2018). *El catastro urbano Municipal*. <http://www.icl.gob.pe/>; en fecha 24.09.2018. Lima-Perú.
- Ministerio del Medio Ambiente (MINAM, 2015). *Orientaciones básicas sobre el ordenamiento territorial en el Perú*. Dirección General de OT. MINAM 2° Edic.
- Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, 2018). *Guía para el registro y determinación del Impuesto Predial*. En cooperación con la agencia GIZ.
- Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, 2018). *Manuales para mejorar la recaudación del Impuesto Predial*. En cooperación con la agencia GIZ.
- Olaya, V. (2014). *Sistemas de Información Geográfica*. [http://creativecommons.org.](http://creativecommons.org/), en fecha 04.10.2019.
- Real Academia Española (RAE, 2014). *Diccionario de la Lengua Española*. 23° Edición. pp. 2-18.
- Ríos, S. (2017). *Determinantes de la recaudación de los impuestos municipales*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8483>
- Rodriguez, V. y Saavedra, C. (2010). *La participación social en el ordenamiento territorial: Un dilema metodológico*. Guadalajara – México.
- Supo, C. (2017). *Metodología de la Investigación Científica*. Manual en versión digital; recuperado de la web: [www.josesupo.com.pe](http://www.josesupo.com.pe).
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP, 2017) *Manual del levantamiento o del catastro urbano*. Sistema Nacional Integrado de Catastro del Perú – SNCP.

## IX. ANEXOS

## Anexo 1 Matriz de Consistencia

“Modelo de Catastro Integrado en la Recaudación del Impuesto Predial, Breña, 2019”

Problema	Objetivos	Hipótesis	VARIABLES	Metodología
<p><b>General:</b> ¿Cómo el modelo de catastro integrado, influirá de manera significativa la recaudación del impuesto predial, en el distrito Breña, 2019?</p> <p><b>Específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo se encuentra la información de la recaudación del impuesto predial, en los registros del área rentas municipales?</li> <li>• ¿Cuál es la situación actual del catastro urbano y como se vincula con la gestión en la administración de la municipalidad de Breña?</li> <li>• ¿De qué manera el diseño del modelo de catastro integrado, de acuerdo con el registro del impuesto predial, beneficia a la Municipalidad de Breña?</li> </ul>	<p><b>General:</b> Proponer el modelo de catastro integrado, incrementaría de manera significativa la recaudación del impuesto predial, en el distrito Breña, 2019</p> <p><b>Específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnosticar la información de la recaudación del Impuesto Predial, a través de los registros brindados por el área rentas municipales, de distrito de Breña.</li> <li>• Conocer el contexto de la situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión en la administración de la municipalidad, del distrito de Breña.</li> <li>• Diseñar un modelo del catastro integrado, de acuerdo con el registro del Impuesto Predial, de la Municipalidad, del distrito de Breña.</li> </ul>	<p><b>General:</b> El modelo de catastro integrado, incrementaría de manera significativa la recaudación del impuesto predial en beneficio del distrito Breña, 2019.</p> <p><b>Específicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El diagnostico situacional financiero permitiría conocer la información sobre la recaudación del impuesto predial registrado en el área rentas municipales del distrito de Breña.</li> <li>• El estado situacional del Catastro urbano se vincularía con la gestión administrativa de la municipalidad.</li> <li>• El diseño del modelo de catastro integrado con el registro del impuesto predial, beneficiaría al distrito de Breña.</li> </ul>	<p><b>Independiente:</b> <b>Catastro Integral</b></p> <p>Dimensiones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Modelo y catastro</li> <li>2. Objeto del catastro</li> <li>3. Catastro integrado</li> <li>4. Sistemas adm. del catastro</li> <li>5. Sistema funcional del catastro</li> <li>6. Marco legal de catastro</li> <li>7. Catastro e IP</li> <li>8. Sistemas de información del catastro</li> </ol> <p><b>Dependiente:</b> <b>Impuesto Predial</b></p> <p>Dimensiones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impuesto</li> <li>2. Marco legal del IP</li> <li>3. Sujetos del impuesto predial</li> <li>4. Beneficios del IP</li> <li>5. Exoneraciones de escalonamiento</li> <li>6. Beneficios para no pensionistas</li> </ol>	<p><b>Tipo</b> Descriptivo Aplicada Observacional</p> <p><b>Método:</b> Inductivo, deductivo; analítico y sintético.</p> <p><b>Técnica 1:</b> Documental estadística</p> <p><b>Instrumento 1:</b> Fichas F. Resumen F. Síntesis F. Citas F. Personal</p> <p><b>Técnica 2:</b> Observacional y de campo</p> <p><b>Instrumento 2:</b> Encuesta – Escala de Likert</p> <p><b>Población y muestra</b> P = 85,315 hab. Breña <math>n = Z^2 \times q \times p \times N / E^2 (N-1) + Z^2 \times p \times q</math> n = 377 predios de Breña.</p>

## Anexo 2 Guía de Preguntas de Encuesta

“Modelo de Catastro Integrado en la Recaudación del Impuesto Predial, Breña, 2019”

Objetivo	Preguntas	Muy de acuerdo 1	De acuerdo 2	Desacuerdo 3	Muy desacuerdo 4
<b>Conocer la situación actual del catastro urbano y su vinculación con la gestión en la administración, de la municipalidad, del distrito de Breña.</b>	1. ¿Considera que el Catastro es una buena opción para recaudar los impuestos?				
	2. ¿La municipalidad cuenta con un catastro desactualizado, contribuiría Ud. para su actualización?				
	3. ¿Si la municipalidad desarrolla un proyecto para mejorar su recaudación tributaria, como lo tomaría Ud.?				
	4. ¿Estaría de acuerdo con proporcionar información de su predio, para actualizar el catastro de Breña?				
	5. ¿Estaría de acuerdo que los beneficios de los tributos mejoren la calidad de los servicios que la municipalidad ofrece?				
	6. ¿Le parece que el pago del justiprecio del impuesto predial, debe de aplicarse en su vivienda?				
	7. ¿La municipalidad viene coordinando con el MEF para implementar proyectos sobre servicios básicos con sus impuestos, como lo tomaría?				
	8. ¿La municipalidad no cuenta con una base de datos del catastro y del registro de predios, colaboraría para lograr este propósito?				
	9. ¿Considera que se les debe de exonerar del Impuesto Predial, a las personas de la tercera edad y viviendas en estado de conservación calamitosa?				
	10. ¿Estaría de acuerdo que los beneficios del Impuesto Predial más de un 50% sea para gastos operativos y de personal de la municipalidad?				
	11. ¿Estría de acuerdo con que la municipalidad cuente con un modelo catastral que ayude a la mejora de la recaudación?				
	12. ¿En el distrito hay un 45% de persona que no tributa, está de acuerdo con los				

---

embargos?

13. ¿Cree que con más normas legales de catastro y del impuesto predial se mejoraría la imagen del distrito?
14. ¿Está de acuerdo que se les exonere el Impuesto Predial a los pensionistas?
15. ¿La municipalidad viene desarrollando un modelo de Catastro para optimizar la recaudación, está de acuerdo con eso?

---

**Nota: Sistema de Calificación Escala de Likert: 1(*Muy de Acuerdo*); 2 (*De Acuerdo*); 3 (*Desacuerdo*); 4 (*Muy Desacuerdo*).**

## Anexo 3 Fichas de Recopilación de Datos

Figura 42

Ficha de Resumen

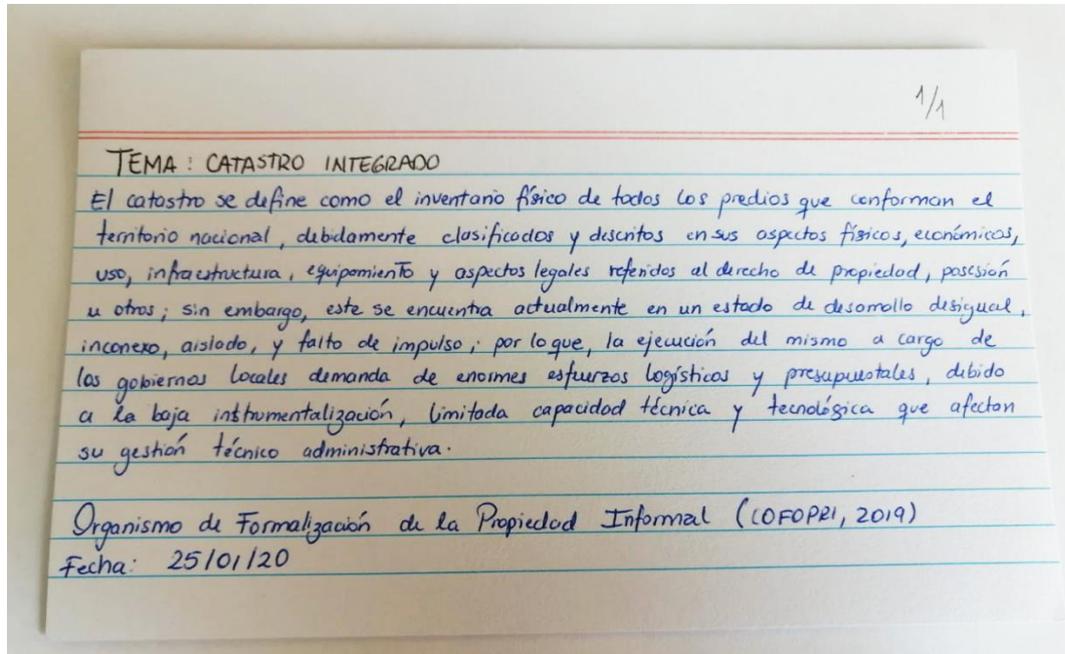
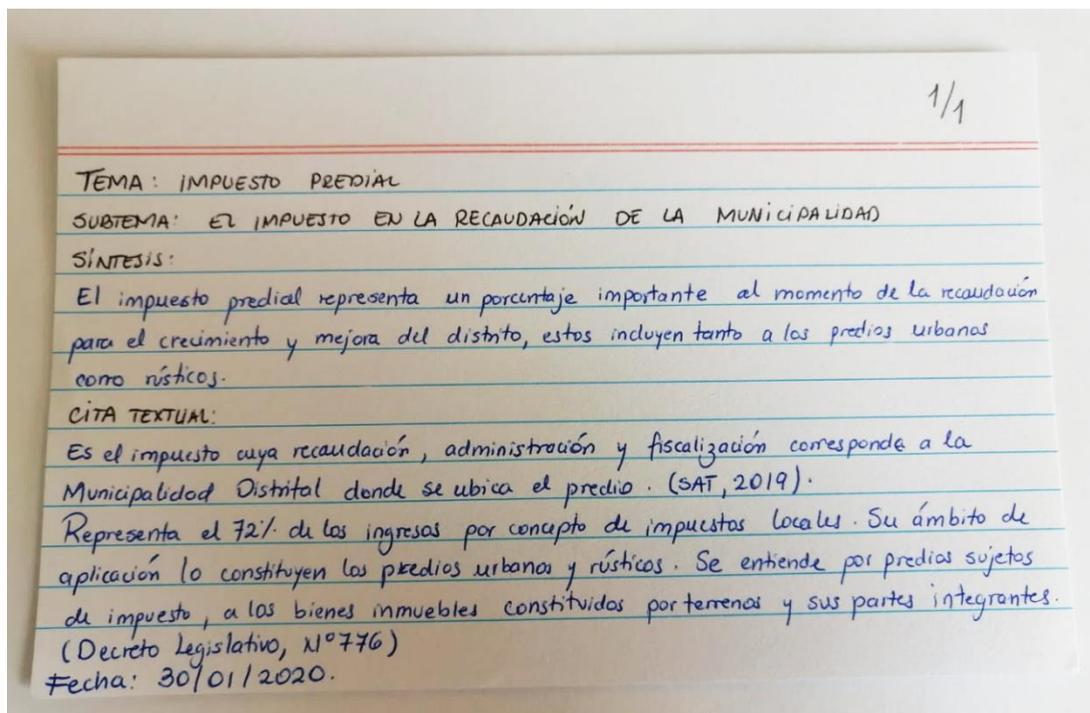
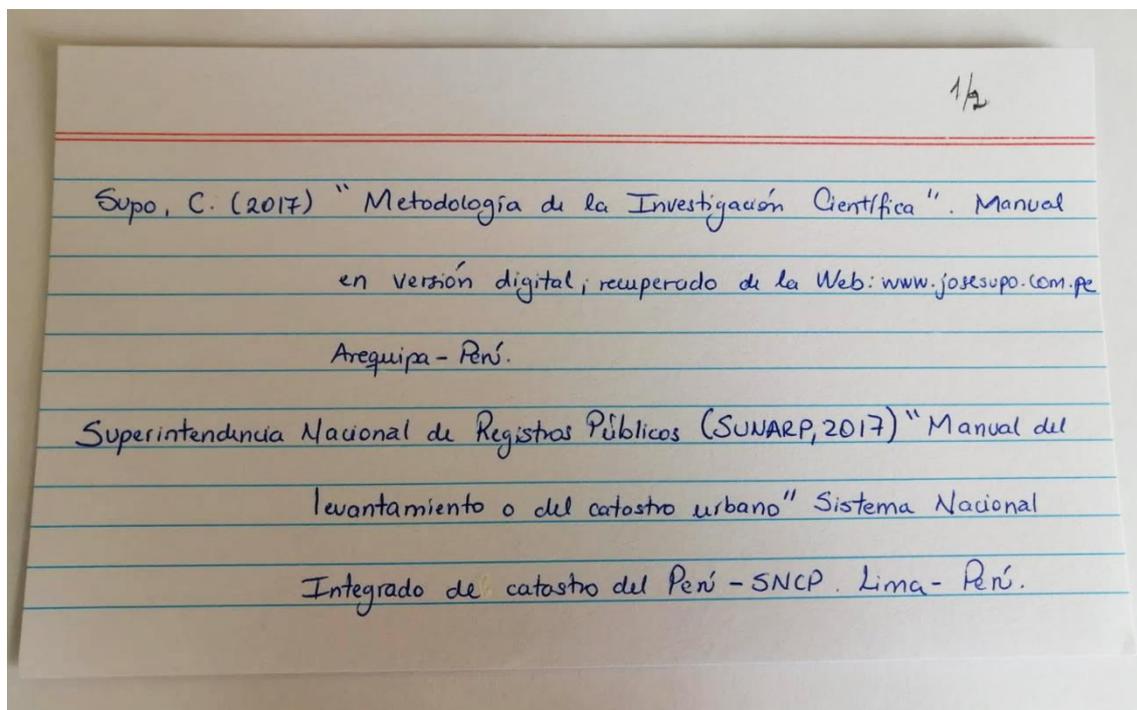
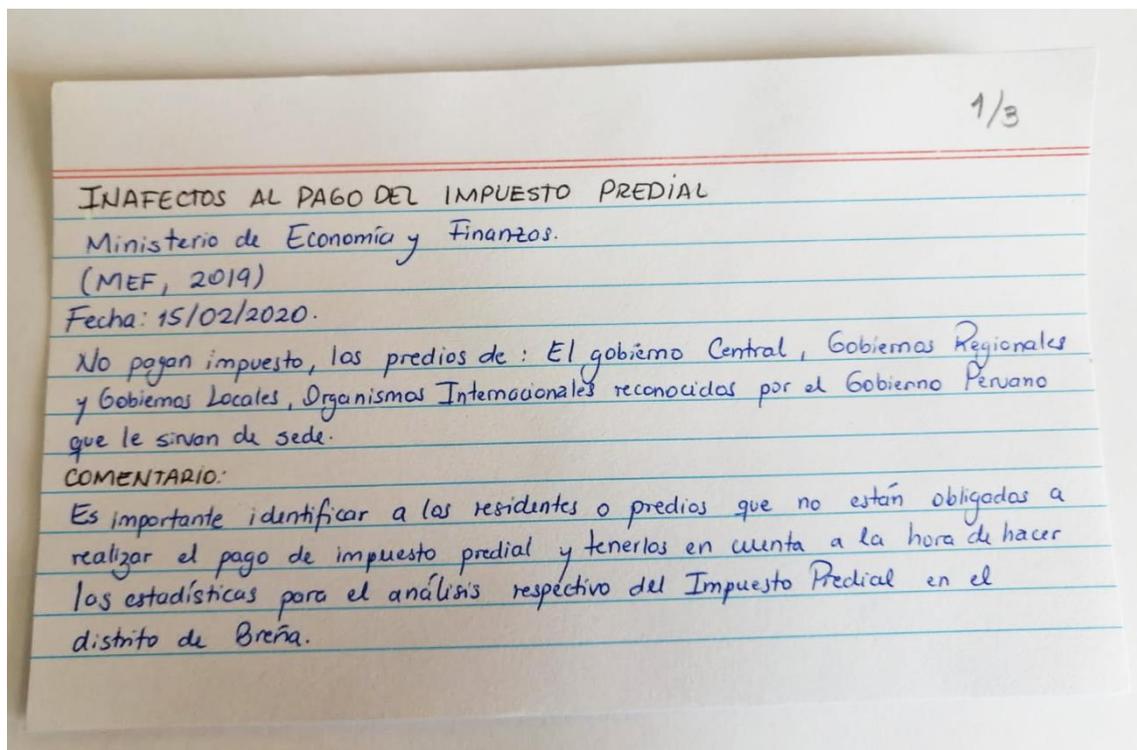


Figura 43

Ficha de síntesis



**Figura 44***Ficha de citas***Figura 45***Ficha de Comentario*

## Anexo 4 Panel de Fotos

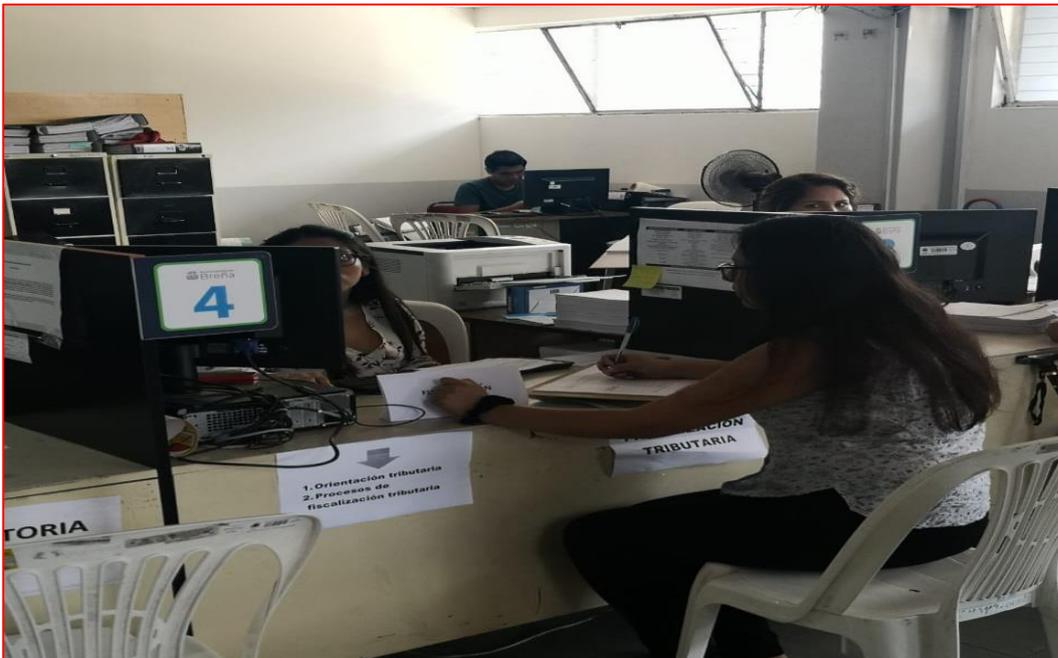
**Figura 46**

*Visita a la municipalidad de Breña*



**Figura 47**

*Entrevista en la municipalidad en el área de rentas*



**Figura 48**

*Servidor del área de catastro proporcionando información*

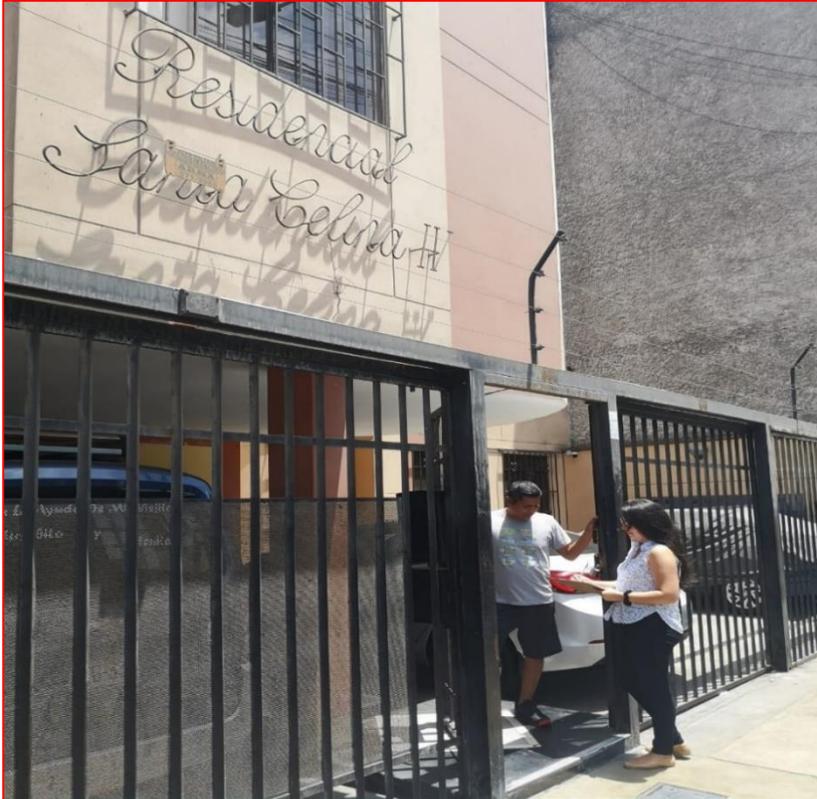
**Figura 49**

*Revisando plano catastral de Breña*



**Figura 50**

*Encuestando a residentes en las viviendas*

**Figura 51**

*Consignando numeración de predio urbano*



**Figura 52**

*Encuestando en predio con negocio*

**Figura 53**

*Levantamiento de información en vivienda taller*



**Figura 54**

*Levantando información en predio de uso para los servicios*

**Figura 55**

*Levantando información en predio de uso residencial*



**Figura 56**

*Levantando información de predio para negocios*

