



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

EFICIENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN PROYECTOS
URBANOS: UN ANÁLISIS SOBRE LA VENTA DE BIEN FUTURO

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho con mención
en Política Fiscal y Tributación

Autora

García Rivera, María Isabel

Asesor

Sanchez Sotomayor, Segundo Ramiro

ORCID: 0000-0002-7646-3111

Jurado

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Delgado Mejia, Jose Abelardo

Vigil Farias, José

Lima - Perú

2025



EFICIENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN PROYECTOS URBANOS: UN ANÁLISIS SOBRE LA VENTA DE BIEN FUTURO

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%	14%	5%	6%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net	2%
Fuente de Internet		
2	lexsoluciones.com	1%
Fuente de Internet		
3	www.coursehero.com	1%
Fuente de Internet		
4	cdn.www.gob.pe	1%
Fuente de Internet		
5	repositorio.upt.edu.pe	1%
Fuente de Internet		
6	es.scribd.com	1%
Fuente de Internet		
7	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	1%
Trabajo del estudiante		
8	repositorio.udh.edu.pe	<1%
Fuente de Internet		
9	repositorio.unfv.edu.pe	<1%
Fuente de Internet		
10	repositorio.utesup.edu.pe	<1%
Fuente de Internet		
11	elcomercio.e3.pe	<1%
Fuente de Internet		



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

EFICIENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL
EN PROYECTOS URBANOS: UN ANÁLISIS SOBRE LA VENTA
DE BIEN FUTURO

Línea de investigación

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de

Maestra en Derecho con mención en Política Fiscal y Tributación.

Autora

García Rivera, María Isabel
ORCID: 0009-0006-3065-324X

Asesor

Sanchez Sotomayor, Segundo Ramiro
ORCID: 0000-0002-7646-3111

Jurado

Jiménez Herrera, Juan Carlos
Delgado Mejia, Jose Abelardo
Vigil Farias, José

Lima – Perú
2025

ÍNDICE

RESUMEN.....	4
ABSTRACT	5
I. INTRODUCCIÓN	6
1.1 Planteamiento del problema	7
1.2 Descripción del problema.....	10
1.3 Formulación del problema	12
1.3.1 Problema general.....	12
1.3.2 Problemas específicos	12
1.4 Antecedentes	12
1.5 Justificación de la investigación.....	19
1.5.1 Justificación práctica	19
1.5.2 Justificación metodológica.....	20
1.5.3 Justificación social	20
1.6 Limitaciones de la investigación	21
1.7 Objetivos	21
1.7.1 Objetivo general	21
1.7.2 Objetivos específicos.....	22
II. MARCO TEÓRICO	23
2.1 Marco conceptual	23
III. MÉTODO.....	34
3.1 Tipo de investigación	34
3.2 Población y muestra	34
3.3 Operacionalización de categorías.....	35
3.4 Instrumentos	37
3.5 Procedimientos.....	37
3.7 Análisis de datos.....	38
3.8 Consideraciones éticas	39
IV. RESULTADOS	40
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	46
VI. CONCLUSIONES	48
VII. RECOMENDACIONES	50
VIII. REFERENCIAS	53
IX. ANEXOS.....	59

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de Categorías	35
---	----

RESUMEN

El propósito de esta investigación es analizar la eficiencia de la regulación actual sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros. Para ello se aplicó una metodología cualitativa con un diseño descriptivo y exploratorio, utilizando entrevistas a nueve expertos del sector. Los resultados indican que la regulación actual presenta limitaciones significativas que afectan la eficiencia recaudatoria, incluyendo la falta de un sistema óptimo, normativa obsoleta y la ausencia de una actualización catastral permanente. Se encontró que la falta de conformidad de obra genera retrasos en la incorporación de los predios al registro tributario, impactando negativamente la recaudación. Asimismo, la normativa sobre la venta de bienes futuros se percibe con vacíos legales y falta de claridad, dificultando la identificación temprana de los contribuyentes. Finalmente, la falta de facultad municipal para conceder de oficio la conformidad de obra obstaculiza el cumplimiento del pago del impuesto por parte de los agentes inmobiliarios. Se concluye que la regulación actual requiere una revisión integral para mejorar la eficiencia en la recaudación. Por lo tanto, se recomienda revisar y reformar la regulación, agilizar el proceso de conformidad de obra, clarificar la normativa sobre venta de bienes futuros y fortalecer las facultades municipales en relación a la conformidad de obra.

Palabras clave: Impuesto predial, recaudación, proyectos inmobiliarios, venta de bien futuro, conformidad de obra, eficiencia tributaria, regulación.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the efficiency of the current regulation on the collection of property tax in real estate projects operating under the modality of future goods sales. A qualitative methodology was applied with a descriptive and exploratory design, using interviews with nine experts from the sector. The results indicate that the current regulation presents significant limitations affecting tax collection efficiency, including the lack of an optimal system, obsolete regulations, and the absence of permanent cadastral updates. It was found that the lack of work compliance leads to delays in incorporating properties into the tax registry, negatively impacting revenue collection. Additionally, the regulation on the sale of future goods is perceived as having legal gaps and a lack of clarity, complicating the early identification of taxpayers. Finally, the lack of municipal authority to issue work compliance certificates *ex officio* hinders the fulfillment of tax payments by real estate agents. It is concluded that the current regulation requires a comprehensive review to improve the efficiency of tax collection. Therefore, it is recommended to review and reform the regulation, streamline the work compliance process, clarify the regulation on the sale of future goods, and strengthen municipal authority regarding work compliance.

Keywords: Property tax, tax collection, real estate projects, future goods sales, work compliance, tax efficiency, regulation.

I. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, los desarrollos urbanísticos que venden activos futuros han ganado visibilidad y acogida. Esta investigación examina la eficacia de estos proyectos en la recaudación del impuesto predial. El propósito de esta investigación cualitativa es entender mejor los retos que enfrentan las partes implicadas en la construcción y compra de activos futuros, así como las autoridades fiscales locales. Para ello, se centrará en cómo el desconocimiento de las responsabilidades fiscales por parte de los propietarios y el incumplimiento de las normas de construcción por parte de las empresas inmobiliarias afectan al cobro del impuesto predial (IP) sobre bienes inmuebles.

Este trabajo se delimitará territorialmente a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (MDSJL) para investigar el impacto de los retrasos en la formalización de los registros de propiedad y la poca intención de los sujetos de derechos de cumplir con sus responsabilidades tributarias en la capacidad de recaudar eficientemente el IP vinculado a las obras de los diferentes proyectos inmobiliarios y a la venta de bienes futuros.

El objetivo general de esta tesis es aportar una posible solución a uno de los problemas que surgen en los procesos de recaudación tributaria (IP) derivados de la venta de bienes futuros por parte de las inmobiliarias. En la práctica, observamos que las inmobiliarias con proyectos urbanos y licencia de obra vigente inician simultáneamente la construcción del predio y la venta de sus departamentos (venta de bien futuro). Sin embargo, durante la transición entre la culminación de la obra y la entrega física de la unidad inmobiliaria al nuevo propietario, no se efectúa el pago del IP por la nueva construcción. Esto se debe a que la normativa actual establece que el incremento del monto del impuesto predial por habilitación urbana nueva o edificación es exigible a partir del término del plazo de vigencia respectivo. Además, esta exigibilidad debe acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación municipal que acredite que la edificación está habitada o entregada a sus

propietarios finales por los constructores. En consecuencia, los gobiernos locales no pueden efectuar la actualización real de la base imponible predial de las inmobiliarias, que terminan pagando el impuesto predial sobre el área del terreno. Además, el trámite de conformidad de obra no es obligatorio, sino discrecional.

Por lo tanto, este trabajo se plantea con el propósito de minimizar las situaciones que puedan afectar al fisco. Para ello, es necesario reformar la legislación para reducir los hechos que afectan la recaudación del impuesto predial y, por ende, los ingresos tributarios municipales.

1.1 Planteamiento del problema

A nivel global, muchos países se han enfrentado durante mucho tiempo a la cuestión de cómo recaudar eficazmente los impuestos sobre bienes inmuebles, sobre todo en el caso de los proyectos inmobiliarios que trabajan bajo la modalidad de venta de departamentos en proyecto (venta de bien futuro); frente a ello han probado diversos enfoques para recaudar de mejor manera este tipo de impuestos, con distintos grados de éxito. El sistema tributario y la apertura de los datos sobre la propiedad son dos aspectos importantes que establecen la capacidad de los gobiernos para administrar el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles (De Cesare, 2016); la baja eficiencia de la recaudación de impuestos en las regiones metropolitanas se debe, entre otras causas a las prácticas urbanísticas informales, catastros obsoletos, ambigüedad o vacío normativo, falta de voluntad de cumplimiento de responsabilidades, entre otros.

El escenario es el mismo en todas las regiones del Caribe y América Latina, la ineficacia de la gestión del impuesto sobre bienes inmuebles es consecuencia de los grandes problemas estructurales de la región. Problemas como la ausencia de registros oficiales de la propiedad y de normativas claras sobre la venta de activos futuros son dos áreas en las que se han detectado carencias en los sistemas de cobro de impuestos sobre la propiedad en países

como México y Colombia (Henao y Galeano, 2008). La poca capacidad de los gobiernos locales (en adelante Gob. Loc.) y distritales para recaudar dinero suficiente para el mantenimiento y sostenimiento de los servicios públicos esenciales es consecuencia directa de estos problemas, que han provocado grandes disparidades entre unos y otros, al respecto Madrigal (2021) afirma que uno de los principales problemas que tienen los países de la zona es un sistema desarticulado, ineficaz y flexible de recaudación de impuestos sobre la propiedad; ello podemos evidenciarlo indicado que solo el 45% de los contribuyentes mexicanos cumplen con el pago de sus responsabilidades tributarias que les corresponde.

Este problema es especialmente grave en los proyectos inmobiliarios peruanos en los que intervienen activos futuros o viviendas que no se han construido pero que ya se han vendido, en ciudades como Lima y Arequipa se ha producido una rápida urbanización y el valor de los inmuebles se han disparado, por lo que el volumen de estas transacciones ha aumentado drásticamente en los últimos años (Romero et al., 2021). Por otro lado, las ineficiencias en la recaudación del IP se han hecho más evidentes con esta expansión; uno de los principales problemas, según el Ministerio de Economía y Finanzas (2016), es la falta de cumplimiento de los códigos de construcción y supervisión, lo que dificulta el registro preciso de los inmuebles y por extensión, la recaudación oportuna de los impuestos.

Otro factor que contribuye al incremento de los índices de morosidad es el desconocimiento y la poca intención de los administrados de querer cumplir con responsabilidades tributarias, especialmente de las inmobiliarias se debe a que bajo nuestra actual normativa el cobro del IP, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubieran; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras; no

encontrándose como requisito o exigibilidad previo a las entregas de las futuras unidades inmobiliarias; hablamos de la conformidad obra, que viene a ser un proceso de supervisión de la obra en la que se busca revisar si se cumplió con los parámetros y lineamientos de seguridad que se exigen legalmente para poder tener construcciones (fábricas) en óptimas condiciones para el uso urbano. Para que se lleve a cabo dicha conformidad de obra según el D.S. N.º 002-2018-PCM (Presidencia del Consejo de Ministros del Perú, 2018) y D.S. N.º 029-2019-VIVIENDA (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, 2019), se requiere que el administrado (las inmobiliarias) efectúe su solicitud; por lo que en la práctica las inmobiliarias optan en muchos casos por no solicitarlo, dado que a la fecha en que se encuentra totalmente construida la fábrica, las nuevas unidades inmobiliarias ya se encuentran transferidos a los nuevos propietarios, evitando así cumplir con el pago de dicho impuesto de manera progresiva según el avance de las construcciones, y ello se debe a lo dispuesto en el art. 14 del T.U.O de la Ley de Tributación Municipal, aprobada mediante D.S. N.º 156-2004-EF, al respecto Acosta y Montenegro (s.f.), señalan que la norma no es clara y los administrados no se ven en la obligación de cumplir con sus obligaciones tributarias por el contrario encuentran en esta regulación una forma de evadir esta responsabilidad.

Por último, aún existen importantes lagunas en la legislación peruana respecto a la fiscalización de las futuras ventas de activos, lo que genera grandes ineficiencias en la recaudación del IP. Por lo tanto, los municipios renuncian a un importante flujo de ingresos, lo que afecta tanto a su capacidad para mantenerse financieramente estables como para prestar servicios esenciales a sus electores (Márquez, 2022). Dada la situación actual, es necesario seguir investigando métodos para poder alcanzar una óptima recaudación de impuestos respecto de los inmuebles de proyectos urbanos que hoy en día trabajan bajo la modalidad de venta de bienes futuros y que por deficiencia y poca precisión en la normativa peruana vienen evitando el pago del IP al no contar con la conformidad obra.

1.2 Descripción del problema

En el presente trabajo, se pretende abordar la ineficacia del sistema tributario municipal para asegurar el cumplimiento de las responsabilidades tributarias por parte de los actores de la industria inmobiliaria. Ello se debe principalmente a la falta de exigibilidad de conformidad de obra que se presenta en los proyectos inmobiliarios, debido a que su trámite y consecuente entrega se origina a solicitud de parte, es decir, la legislación nacional deja a la liberalidad del agente inmobiliario quien deberá solicitar la conformidad de obra y por ende la municipalidad como agente recaudador no puede intervenir y conceder dicha conformidad sin que previamente haya sido solicitada, en ese sentido lo que se viene dando en la práctica es que las inmobiliarias están evitando iniciar el trámite para solicitar la conformidad de sus obras y por ende alargando el momento en el que la municipalidad pueda exigir el cobro del IP pues sin dicha conformidad no surge la obligación de pago del impuesto. Esta circunstancia genera una deficiencia en la recaudación eficiente del IP, pues el interesado en el cobro y recaudación del impuesto no tiene la facultad para conceder de oficio la conformidad de obra según los avances de construcción que vaya presentado la inmobiliaria, por el contrario las inmobiliarias quienes son los que asumen el pago de este impuesto prefieren alargar este trámite con el fin de evitar el pago del impuesto pues solicitan la conformidad de obra luego de haber culminado todas las etapas del proyecto y para ese momento la mayoría o la totalidad de las unidades inmobiliarias ya no son de su propiedad pues fueron transferidas en proyecto, toda esta situación que se viene presentado en la MDSJL termina impactando en el recaudo del Impuesto predial.

Por su parte el artículo 14 del T.U.O de la Ley de Tributación Municipal, aprobada mediante D.S. N°156-2004-EF, establece que el incremento del monto del Impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubieran;

dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras.”

De otro lado el artículo 10 del D.S. que aprueba el T.U.O de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, D.S. N°006-2017-VIVIENDA regula que la conformidad de obra y declaratoria de edificación es el procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, comercio y oficinas, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; puede tramitarse con o sin variaciones. En consecuencia, se podrá exigir el pago del impuesto predial y/o arbitrios de nuevas edificaciones luego del término del plazo que se dio para la licencia de edificación, además de ello deberá contarse con e la constatación emitida por la municipalidad.

En resumen, las licencias de edificación junto con el certificado de conformidad de obra permiten a la municipalidad conocer sobre las nuevas construcciones y ampliación en determinado periodo y tener actualizado la habilitación urbana dentro de su jurisdicción lo que facilita el cálculo adecuado del impuesto, así como su cobro.

Conforme a ello, entendemos que la falta de conformidad de obra –una situación donde el proyecto no cumple con las normativas urbanísticas o técnicas– impide que se inicie el cobro del IP retrasando de forma indefinida la percepción de los ingresos municipales. Por otro lado, los propietarios que adquieren estos inmuebles como futuros activos tampoco asumen las obligaciones tributarias, ya que el inmueble aún no es técnicamente de su propiedad, lo que da lugar a una cadena de incumplimiento.

Por su parte, el D.L. N° 776, que regula los tributos municipales, obliga a los contribuyentes a presentar una declaración jurada ante cualquier transferencia de propiedad o alteración del inmueble. No obstante, para el caso de las inmobiliarias, esta responsabilidad

se atenúa o difiere debido a la naturaleza del inmueble, las cuales dificultan el incremento de la base imponible los inmuebles, por tanto, impacta en la recaudación de los tributos municipales.

De manera específica podemos indicar que este problema impacta en los índices de recaudación del IP en los desarrollos inmobiliarios de la MDSJL; pues el marco normativo actual es insuficiente permitiendo que los agentes inmobiliarios y futuros propietarios puedan evadir sus obligaciones tributarias. Por lo tanto, en situaciones en las que se están ofreciendo futuros activos es necesaria una evaluación exhaustiva de mejores métodos para controlar la recaudación del IP.

1.3 Formulación del problema

1.3.1 Problema general

¿La actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente?

1.3.2 Problemas específicos

¿La falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial?

¿Cómo influye la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios?

¿En qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder de oficio la conformidad de obra afecta el cumplimiento del pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación?

1.4 Antecedentes

Internacionales

Langley y Youngman (2022) exploraron los mecanismos de alivio tributario para propietarios de viviendas mediante un enfoque analítico basado en la revisión de políticas

fiscales existentes y estudios comparativos sobre estrategias de alivio tributario en diversas jurisdicciones. El estudio reveló que el impuesto a la propiedad, aunque fundamental para la financiación de gobiernos locales en Estados Unidos, enfrenta importantes desafíos relacionados con la equidad y accesibilidad, identificando soluciones efectivas como créditos por propiedad ocupada, exenciones y programas de alivio dirigidos específicamente a propietarios con ingresos bajos o fijos. Los investigadores concluyeron que la implementación adecuada de políticas de alivio tributario, particularmente los "circuit breakers" y programas de diferimiento, puede mejorar significativamente la equidad del sistema impositivo sin comprometer la sostenibilidad financiera de los gobiernos locales, recomendando además la adopción de prácticas de valoración precisas y revisiones periódicas para garantizar una distribución justa de la carga tributaria sobre la propiedad.

El Fondo Monetario Internacional (FMI, 2024) publicó el informe "A Revenue Mobilization Strategy for China" como parte de sus Reportes de País, evaluando el sistema tributario chino y proponiendo reformas para aumentar la recaudación fiscal, con énfasis en el impuesto predial en proyectos inmobiliarios. El estudio, que empleó análisis comparativos internacionales, datos fiscales del período 2016-2023 y modelización de escenarios de reforma, reveló que China presenta el segundo ratio impuestos-PIB más bajo entre países comparables (14% frente al 19% promedio), debido en parte a subsidios al sector inmobiliario y la ausencia de un impuesto nacional a la propiedad. Los hallazgos destacan que la implementación de un impuesto predial nacional, junto con la reducción de exenciones sectoriales, podría incrementar los ingresos locales en 0.9% del PIB en cinco años, reduciendo la dependencia de las ventas de terrenos. Adicionalmente, el informe identificó que la deficiente coordinación entre autoridades tributarias y catastrales facilita la evasión en proyectos de "bienes futuros", donde los promotores explotan vacíos legales durante el proceso constructivo. Como solución, el FMI recomienda implementar un impuesto

progresivo a la propiedad vinculado al valor catastral, eliminar gradualmente las deducciones hipotecarias para viviendas ocupadas por sus propietarios, y fortalecer los mecanismos de fiscalización en las etapas previas a la conformidad de obra.

Leodolter et al. (2022) analizaron el potencial de los impuestos a la propiedad inmueble para promover el crecimiento sostenible e inclusivo en la Unión Europea, mediante un enfoque analítico que examinó las políticas fiscales de los Estados miembros, datos sobre impuestos recurrentes a la propiedad y su impacto en el crecimiento económico, la equidad y la transición ecológica. Los investigadores encontraron que, aunque estos impuestos representan una proporción relativamente baja del PIB en la UE, ofrecen un potencial significativo para mejorar la distribución de la riqueza y reducir la desigualdad, identificando oportunidades de reforma fiscal que podrían fomentar una tributación más progresiva y alineada con objetivos de sostenibilidad. El estudio concluye que un impuesto recurrente adecuadamente diseñado sobre la propiedad inmueble puede generar ingresos fiscales estables, favorecer el crecimiento económico, disminuir la desigualdad y contribuir a la sostenibilidad ambiental, recomendando actualizar la base impositiva mediante la incorporación de factores relacionados con la eficiencia energética y la equidad social.

Carrasco et al. (2024) de la Universidad de Concepción de Chile realizó su tesis de pregrado titulada *Estudio del sistema tributario que regula el sector inmobiliario en Chile*; su estudio se propuso examinar el marco del sistema tributario inmobiliario chileno, llamando la atención sobre sus características clave, sus restricciones y las dificultades encontradas por los sectores público y privado en relación con una recaudación tributaria eficiente. A nivel metodológico la investigación se llevó a cabo bajo un enfoque cualitativo y un diseño descriptivo, fundamentándose en la recopilación de información secundaria proveniente de documentos normativos, estadísticas tributarias, y entrevistas con actores clave del sector inmobiliario en Chile; para luego aplicar el análisis documental como método de estudio.

Según los resultados, la industria inmobiliaria en Chile se rige en su mayor parte por un conjunto de normas que pretenden lograr un equilibrio entre la expansión del sector y la eficacia de la recaudación de impuestos. No obstante, se identificaron una serie de restricciones, como el hecho de que los promotores inmobiliarios y los organismos de recaudación de impuestos no colaboran entre sí, lo que conduce a la evasión fiscal y al incumplimiento de las obligaciones tributarias. En ese sentido los autores concluyeron que existe la necesidad de implementar reformas que fortalezcan los mecanismos de fiscalización y optimicen los procedimientos tributarios con el fin de mejorar la eficiencia en la recaudación. Adicional a ello, se sugiere mayor capacitación y cooperación entre los entes públicos y privados para garantizar el cumplimiento tributario.

Escalante et al. (2021) de la Universidad Santo Tomás de Colombia realizó su tesis de postgrado titulada *Eficiencia en el recaudo de los impuestos establecidos en el estatuto de rentas en el municipio de Aguachica Cesa*, tuvo como objetivo evaluar la eficiencia en el recaudo de los impuestos municipales en Aguachica Cesar, Colombia, al analizar los elementos que inciden en la recaudación y proponer cambios para mejorar el proceso, la dirección de la empresa sigue las directrices establecidas en la legislación sobre ingresos. Para el desarrollo de la investigación los autores utilizaron un método cuantitativo basado en el análisis estadístico de los datos recogidos sobre el impuesto de bienes inmuebles y otras formas municipales de tributación durante un período de cinco años. También se encuestó a funcionarios de las administraciones locales y a especialistas en administración tributaria. Debido a unos catastros obsoletos y a una tecnología inadecuada en las operaciones administrativas, los resultados mostraron que la recaudación de impuestos en Aguachica es ineficaz, pues un gran número de contribuyentes no cumple con sus responsabilidades fiscales debido a estas deficiencias. Conforme a ello se concluye que resulta necesario la modernización del sistema de recaudación tributaria mediante la implementación de

tecnologías digitales y la creación de incentivos para el cumplimiento tributario, por otro lado, se sugiere mejorar los procesos de fiscalización y aumentar las sanciones para los infractores.

Nacionales

Giraldo (2022), de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión realizó su tesis de posgrado titulada *La gestión tributaria y el IP en la Municipalidad Distrital de Paramonga*. El objetivo general del estudio era formular recomendaciones sobre la forma en que el municipio del distrito de Paramonga podría recaudar mejor los impuestos sobre bienes inmuebles, evaluando la eficacia de las actuales prácticas de administración tributaria. Para la parte metodológica se optó por una metodología mixta, combinando datos cuantitativos obtenidos de los registros de la municipalidad con entrevistas cualitativas a funcionarios y contribuyentes, su diseño fue de tipo descriptivo y exploratorio. Los resultados mostraron que los contribuyentes de Paramonga tienen una baja cultura tributaria y que la insuficiente supervisión contribuye a la escasa recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles en la ciudad. Otro obstáculo para incrementar la recaudación fue la ausencia de incentivos fiscales. Conforme a ello el autor propone implementar un sistema de incentivos fiscales y mejorar la comunicación entre la municipalidad y los contribuyentes y así procurar el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Sotacuro (2023), de la Universidad Nacional del Centro del Perú realizó su tesis de pregrado titulada *Análisis de la recaudación del IP en la Municipalidad Distrital de Huamancaca Chico, periodo 2018 - 2021*, se planteó como objetivo analizar el comportamiento de la recaudación del IP, identificando los factores que influyen en su variabilidad y proponiendo soluciones para mejorar su eficiencia. Mediante el análisis estadístico de los datos de recaudación facilitados por el gobierno local, la investigación adoptó un enfoque cuantitativo. También se entrevistó a responsables del área fiscal. Del análisis realizado se evidenció que la recaudación ha sido irregular, debido principalmente a

la falta de actualización catastral y la poca efectividad de las estrategias de cobro; por ende, se concluyó que la implementación de un sistema moderno de gestión catastral y una mayor fiscalización son esenciales para incrementar la recaudación en el municipio.

León (2023), de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo realizó su tesis de pregrado titulada *Análisis de la recaudación tributaria del IP y su incidencia en los ingresos tributarios, Municipalidad Provincial de Cutervo, 2022*; con el fin de encontrar formas de hacer más eficiente la recaudación del IP y garantizar la viabilidad a largo plazo de las finanzas municipales, este estudio se propuso examinar los efectos de la recaudación del IP en los ingresos tributarios percibidos por la Municipalidad Provincial de Cutervo. La investigación fue de carácter descriptivo y utilizó una técnica cuantitativa. Se analizaron las cifras de recaudación del IP que nos proporcionó la municipalidad para el año 2022. Para realizar este estudio, entrevistamos a autoridades del área tributaria, revisamos datos financieros y analizamos informes de gestión tributaria. El estudio reveló que en Cutervo sigue existiendo importantes lagunas en la recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles, atribuibles sobre todo a la insuficiente supervisión de las propiedades no declaradas y a la falta de actualización catastral. La capacidad del municipio para recaudar fondos para iniciativas comunitarias se ve obstaculizada por estas deficiencias. La investigación considera necesario un sistema permanente de actualización catastral y mecanismos reguladores más sólidos. Para fomentar aún más el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes, sugiere la introducción de programas de incentivos.

Morales (2021), de la Pontificia Universidad Católica del Perú realizó su tesis de posgrado titulada *Análisis de los determinantes de la recaudación del IP en el Perú*, como se propuso mejorar la administración tributaria en las municipalidades peruanas mediante la identificación de las características que determinan la recaudación del IP y la posterior formulación de sugerencias basadas en esos hallazgos. Aunque el análisis cuantitativo fue la

herramienta principal, la investigación utilizó una estrategia de métodos mixtos. Se realizaron encuestas a autoridades y especialistas tributarios, y se recopilaron datos sobre la recaudación del IP en diversas ciudades del país. Las entrevistas cualitativas con expertos en gestión municipal complementaron la recogida y el análisis de datos. Según las conclusiones del estudio, los principales problemas que afectan a la recaudación del IP en Perú son unos sistemas catastrales obsoletos, una supervisión inadecuada y la escasa cultura tributaria de los residentes. Debido a estas deficiencias, la tasa de recaudación es baja, lo que obstaculiza la capacidad de los municipios para llevar a cabo sus funciones. Por lo tanto, para mejorar la recaudación, el autor afirma que es esencial modernizar los métodos técnicos y digitalizar los registros catastrales. Del mismo modo, habría que formar a los profesionales de la gestión tributaria para mejorar la capacidad de fiscalización y crear programas de educación fiscal.

Vasquez Agüero (2022) investigó la relación entre las estrategias de gestión tributaria y la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Paucartambo durante el período 2015-2019, empleando un enfoque cuantitativo de nivel descriptivo-correlacional con diseño no experimental, donde aplicó un cuestionario validado por expertos a una muestra de 187 contribuyentes seleccionados mediante la fórmula finita. Los resultados revelaron una relación positiva muy baja entre las estrategias de gestión tributaria y la recaudación del impuesto predial, lo que evidencia que dichas estrategias no se ejecutaron de manera efectiva, impactando negativamente en los ingresos municipales durante el período estudiado. El investigador concluyó que la deficiente implementación de estrategias de gestión tributaria afectó significativamente la recaudación del impuesto predial, resultando en ingresos reducidos para la municipalidad, por lo que recomendó mejorar los mecanismos de gestión tributaria como medida fundamental para optimizar los niveles de recaudación en la jurisdicción.

1.5 Justificación de la investigación

Investigar la eficiencia por parte de la municipalidad respecto a su capacidad de recaudación de los impuestos que corresponden en los proyectos inmobiliarios resulta atractivo por varias razones, entre las que destaca el hecho de que puede esbozar posibles soluciones sobre los problemas derivados del incumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los agentes inmobiliarios y los futuros propietarios. El objetivo general del estudio es mejorar la recaudación del impuesto mediante la modificación y el cumplimiento de una normativa adecuada.

1.5.1 Justificación práctica

La razón práctica del estudio se basa en las posibles ganancias sociales o de las partes interesadas (Fernández, 2020), importantes ciudades peruanas como Lima y Arequipa están experimentando un rápido crecimiento de proyectos inmobiliarios que incorporan la venta de futuros activos, lo que hace que este estudio sea crucial. La falta de cumplimiento de las responsabilidades tributarias por parte de los propietarios durante la construcción y su posterior desconocimiento han provocado una parte importante de la morosidad en el pago del impuesto de bienes inmuebles (Romero et al., 2021). Para que los Gob. Loc. sean financieramente estables y proporcionen servicios de calidad a sus habitantes, es esencial mejorar la eficiencia de la recaudación de impuestos. El propósito de esta investigación es proporcionar datos y recomendaciones viables que puedan contribuir a este fin.

Además, este trabajo ofrece una herramienta práctica para las autoridades tributarias y las empresas inmobiliarias, permitiéndoles identificar los factores críticos que afectan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. Al contar con un análisis detallado sobre los problemas derivados de la falta de conformidad de obra y la venta de bienes futuros, las autoridades podrán implementar mejoras en la legislación y en los procesos administrativos que favorezcan una recaudación más oportuna y eficaz.

1.5.2 Justificación metodológica

El impacto del estudio sobre la estrategia, la técnica o la metodología de resolución de problemas es lo que se entiende por justificación metodológica (Álvarez, 2020). Tanto el análisis normativo como el empírico forman parte de la metodología propuesta en el estudio. Revisando las normas peruanas vigentes sobre tributación municipal, la venta de bienes futuros y la recaudación del IP desde una perspectiva normativa, este estudio evaluará su eficacia e identificará cualquier vacío normativo.

A nivel empírico, utilizaremos datos cualitativos para examinar los proyectos inmobiliarios que han vendido activos futuros bajo condiciones especiales. El propósito de este estudio es conocer a fondo el tema en cuestión mediante la realización de entrevistas y encuestas a las partes pertinentes, incluidos propietarios, funcionarios fiscales y agentes inmobiliarios. Este estudio tiene el potencial de convertirse en una referencia metodológica para futuros estudios relacionados con los bienes inmuebles y los impuestos debido a la metodología innovadora que presenta.

1.5.3 Justificación social

La investigación tiene el potencial de mejorar la sociedad y ayudar a resolver problemas reales a los que se enfrenta un grupo concreto; esto es lo que pretende destacar la razón social (Fernández, 2020). Dado que los Gob. Loc. dependen de los impuestos sobre la propiedad para financiar el desarrollo de infraestructuras y la prestación de servicios públicos, este estudio es directamente aplicable a ellos. Las personas que dependen de estos servicios se ven afectadas negativamente por la ineficacia de la recaudación de impuestos, que se debe en parte al desconocimiento de las obligaciones fiscales.

El efecto social de esta investigación sobre la igualdad fiscal también es sustancial. Fomenta un estilo de gobernabilidad fiscal más equitativo al detectar y solucionar los problemas de recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que a su vez garantiza que

los propietarios de bienes muebles e inmuebles paguen lo que les corresponde. Garantizar el uso eficaz y equitativo de las finanzas públicas para el bienestar de todos los residentes beneficiaría a la sociedad en su conjunto, no sólo a los Gob. Loc.

1.6 Limitaciones de la investigación

Los resultados de la presente investigación son limitados debido a restricciones informativas y consideraciones metodológicas. Para empezar, las conclusiones no serán aplicadas fuera del contexto específico de la investigación, ya que se trata de un estudio cualitativo. Es posible que los resultados no sean generalizables a otras jurisdicciones con entornos normativos, económicos o administrativos diferentes, ya que se basan en un examen exhaustivo de casos individuales de la MDSJL.

En segundo lugar, puede haber obstáculos importantes para acceder a documentos y datos gubernamentales, información precisa y completa adicional a ello debemos tener presente que el acceso a las fuentes pertinentes para la investigación posterior puede estar restringido por cuestiones de confidencialidad en determinados registros fiscales.

Respecto a la aplicación del instrumento los resultados pueden ser parciales o influenciados, debido a que la población a analizar, como funcionarios municipales, propietarios, pueden tener sus intereses particulares, lo que podría distorsionar la comprensión objetiva de los problemas.

Estas limitaciones se tendrán en cuenta a lo largo del estudio, y se propondrán recomendaciones basadas en los datos obtenidos dentro de estas restricciones.

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo general

Identificar si la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente

1.7.2 *Objetivos específicos*

Establecer si la falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial.

Analizar la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios.

Establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento el pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual

En esta sección se ofrece una visión global y pormenorizada de las principales categorías utilizadas para organizar este estudio. Teniendo en cuenta las características singulares de las ventas de bienes futuros centrándose en la eficiencia en la recaudación de IP en proyectos urbanos. Además, se investigaron a fondo las responsabilidades tributarias de los participantes, incluidos propietarios como las inmobiliarias, así como su efecto en la conformidad con las leyes tributarias y demás elementos administrativos, legales y económicos que inciden en la recaudación del IP.

La eficiencia tributaria

Cuando hablamos de eficiencia tributaria hacemos referencia a la capacidad del sistema tributario para maximizar la recaudación de ingresos (que deben ser pagados por los ciudadanos contribuyentes) y al mismo tiempo procurara la reducción de gastos administrativos y de cumplimiento para los contribuyentes (Onrubia, 2010).

En el ámbito de la fiscalidad inmobiliaria, esto exige que los municipios optimicen sus recursos fiscales, garantizando una recaudación eficiente y equitativa (Onrubia, 2010). La eficiencia recaudatoria se evalúa no sólo por los ingresos generados, sino también por la capacidad del gobierno local para promover el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias, mitigando así la evasión y elusión fiscal.

Al respecto Rojas y Barbarán (2021) identifican como indicadores clave de eficiencia la relación entre los ingresos recaudados y el potencial tributario, la disminución de la morosidad fiscal y la capacidad de la administración tributaria para ajustarse a los cambios normativos y económicos.

Impacto de la recaudación en las finanzas municipales

La recaudación efectiva del IP, un tipo de tributo municipal es esencial e indispensable

para la viabilidad y sostenibilidad financiera de una municipalidad, ya que este ingreso permite a los Gob. Loc. proporcionar servicios clave como el mantenimiento de la infraestructura, la seguridad pública y los programas sociales (Saavedra y Delgado, 2020).

Cuando la recaudación es insuficiente, experimentan serias dificultades para mantener la calidad de los servicios públicos, lo que a su vez genera un descontento entre los ciudadanos y afecta la legitimidad de las instituciones enfrentar importantes retos para sostener la calidad de los servicios públicos, lo que se traduce en descontento ciudadano y socava la legitimidad institucional.

Al respecto Martin (2022) afirma que una recaudación inadecuada afecta negativamente a la capacidad de inversión pública e influye indirectamente en la economía local al limitar la capacidad de los municipios para atraer inversiones y promover el crecimiento económico; en resumen, un sistema de recaudación ineficaz socava el bienestar público y perpetúa un bucle perjudicial que agrava la situación financiera del municipio.

La conformidad de las obras como factores que afectan la eficiencia en la recaudación

La eficacia en la recaudación del impuesto predial (IP) en el sector inmobiliario se enfrenta a múltiples desafíos administrativos y legislativos. Uno de los principales obstáculos es la complejidad de la legislación fiscal, acompañada de una burocracia que dificulta el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes, debido a la falta de claridad y precisión en las normativas (Onrubia, 2010).

En proyectos inmobiliarios, especialmente aquellos que involucran la venta de bienes futuros, la falta de conformidad de las obras representa un problema significativo. Esta situación complica el cálculo de los impuestos prediales y retrasa indefinidamente la recaudación del IP, afectando negativamente los ingresos municipales (Rojas y Barbarán, 2021). Además, la informalidad en las iniciativas de desarrollo urbano, caracterizada por documentación inadecuada y la falta de regularización de la propiedad, agrava este escenario,

impidiendo la correcta identificación de los contribuyentes y la actualización de los valores del IP, lo que reduce la eficiencia recaudatoria (Saavedra y Delgado, 2020).

Una propuesta para abordar esta problemática en grandes edificaciones consiste en implementar el cobro del impuesto predial por avance de obra. En proyectos desarrollados por etapas, la conformidad de obra se otorga únicamente al culminar la totalidad del proyecto, momento en el que, en muchos casos, ya se han transferido todas las unidades inmobiliarias edificadas. Esto genera una pérdida para el fisco, ya que no se recauda el IP durante el proceso de construcción y transferencia. Establecer como hito para el cobro del IP el momento de la transferencia de cada unidad inmobiliaria permitiría anticipar la recaudación, mejorando la eficiencia fiscal y asegurando ingresos municipales oportunos.

Los bienes futuros en proyectos urbanos

Los bienes objeto de contratos inmobiliarios que aún no existen físicamente, sino que se están construyendo o desarrollando, se consideran activos futuros en el contexto de los desarrollos urbanísticos. Estos activos son típicos en el mercado inmobiliario, donde los constructores a veces anuncian apartamentos en pre-construcción a la venta con descuentos especiales con el fin de conseguir negocio antes de que el proyecto esté siquiera en marcha. Según Solano (2014), los activos futuros son un componente esencial de la gestión de proyectos inmobiliarios, estos activos permiten la preventa de inmuebles, lo que financia parcialmente la construcción de las obras.

A la hora de decidir cuándo se adquieren los derechos y responsabilidades tributarias sobre los bienes, el ordenamiento jurídico peruano tiene en cuenta la diferencia entre bienes existentes y futuros; según De la Puente (1997), la transferencia de la propiedad de los bienes existentes se produce cuando se confirma su presencia física, mientras que la transferencia de la propiedad de los bienes futuros no se produce hasta que se cumpla su existencia física. La finalización de las obras, la adquisición de licencias y la regularización de la propiedad son

condiciones exigidas contractualmente para la venta de productos futuros. En consecuencia, existe un lapso entre la firma del contrato y la entrega efectiva del bien. En su análisis de las circunstancias en las que se considera que existe propiedad, Montenegro (2014) profundiza en esta cuestión, destacando que la finalización de la tarea es un requisito previo para la entrega de cualquier bien futuro.

Efectos de la venta de bienes futuros sobre y limitaciones legales en la recaudación del impuesto predial

La recaudación efectiva del Impuesto Predial (IP) en el sector inmobiliario enfrenta obstáculos significativos derivados de la formalización de nuevas edificaciones y las restricciones impuestas por la legislación peruana. La obligación tributaria del IP surge con la existencia legal y física del bien inmueble, lo que requiere que la propiedad esté entregada y registrada formalmente en los sistemas municipales (Hidalgo, 2012). Sin embargo, la normativa actual presenta limitaciones que retrasan este proceso y afectan los ingresos fiscales.

Limitaciones de la Legislación Tributaria. La Ley de Tributación Municipal (Decreto Legislativo N° 776, 1993) establece que los contribuyentes deben presentar una declaración jurada anualmente o ante modificaciones significativas en el predio, como transferencias de dominio o cambios en sus características que superen las cinco UIT (Art. 14). Sin embargo, esta ley no permite la determinación del IP basada en el avance de obra y, de hecho, lo prohíbe explícitamente. Además, la obtención de la conformidad de obra, un requisito esencial para iniciar el cobro del IP, no es obligatoria para la transferencia de inmuebles, ya sean futuros o existentes, y queda a solicitud del interesado, no siendo un procedimiento de oficio por parte de la municipalidad. En consecuencia, los constructores frecuentemente omiten solicitar este certificado, lo que demora la formalización del predio y el inicio de la obligación tributaria (Contexto Investigado, comunicación personal, 22 de abril

del 2025).

Esta falta de exigencia de la conformidad de obra para las transferencias inmobiliarias genera un vacío que retrasa la recaudación del IP y de los arbitrios municipales, afectando directamente los ingresos municipales. La ausencia de un registro actualizado de las propiedades también complica la identificación de los contribuyentes responsables y la actualización de los avalúos, lo que impide estimar con precisión la base imponible del IP (Solano, 2014).

Impacto de la Normativa de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones. La Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Ley N° 29090, modificada por el Decreto Legislativo N° 1520, 2021) estipula en su artículo 31 que el incremento del IP es exigible al término de la vigencia de la licencia de edificación (o sus prórrogas), siempre que la municipalidad constate que la edificación está habitada o entregada a los propietarios finales. Aunque esta disposición busca agilizar la recaudación, los retrasos inherentes a los procesos constructivos y administrativos, como la verificación municipal, continúan afectando la celeridad de la formalización (Hidalgo, 2012). En proyectos que involucran la venta de bienes futuros, las unidades inmobiliarias suelen transferirse antes de la culminación total del proyecto, pero el cobro del IP no puede iniciarse hasta que se cumplan las condiciones legales y fácticas establecidas, lo que genera una pérdida de ingresos fiscales oportunos.

Consecuencias en la eficiencia recaudatoria. Los retrasos en la formalización y registro de las propiedades no solo postergan el inicio del cobro del IP, sino que también dificultan la actualización de los valores de mercado de los inmuebles, lo que resulta en una base imponible desactualizada y una menor recaudación (Solano, 2014). Asimismo, la falta de un registro actualizado de predios y propietarios complica la identificación de los contribuyentes, lo que puede derivar en incumplimiento tributario y mermar la eficiencia recaudatoria. Esta situación se agrava en un contexto donde la normativa no incentiva la

formalización oportuna ni establece mecanismos para anticipar el cobro del IP durante el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

A modo de conclusión podemos decir que, las restricciones de la Ley de Tributación Municipal, combinadas con la falta de obligatoriedad de la conformidad de obra para las transferencias inmobiliarias y los retrasos en los procesos administrativos contemplados en la Ley N° 29090, generan un impacto significativo en la recaudación del IP. La implementación de mecanismos que permitan el cobro del IP por avance de obra o la exigencia de la conformidad de obra como requisito para las transferencias podrían contribuir a mejorar la eficiencia fiscal y garantizar ingresos municipales oportunos.

Obligación de la inmobiliaria en la recaudación predial

Durante las fases de construcción de las urbanizaciones, las empresas inmobiliarias deben declarar y pagar el impuesto sobre bienes inmuebles, entre otras responsabilidades tributarias, estas obligaciones deben cumplirse desde el inicio del proceso de desarrollo hasta el momento en el que se da la transferencia del bien al comprado quien a partir de ese momento debería de asumir las responsabilidades tributarias correspondientes. Solano (2014) afirma que las empresas inmobiliarias tienen el deber de asegurarse de que se cumplan todos los requisitos fiscales, incluido el registro adecuado de las propiedades que están en construcción, además de gestionar el desarrollo de los proyectos. Al provocar lagunas fiscales a lo largo de las fases de preventa y construcción de futuros activos, el descuido de estos requisitos repercute directamente en la eficiencia de la recaudación de impuestos. Esto, a su vez, retrasa la entrada de efectivo en las arcas municipales.

La recaudación del IP se ve gravemente afectada cuando no se obtiene la conformidad de la construcción; en el caso de los inmuebles futuros, la conformidad de la construcción es un requisito indispensable para la formalización y, por extensión, el desencadenamiento de la obligación tributaria correspondiente (De la Puente, 1997). Tanto la recaudación de impuestos

como la entrega de los inmuebles a los compradores se ven afectadas cuando las empresas inmobiliarias incumplen los plazos de entrega o los criterios reglamentarios de conformidad. Esto repercute negativamente en la recaudación de impuestos municipales.

Responsabilidades tributarias del propietario comprador

Una vez que el bien es entregado y registrado, el comprador también se convierte en responsable de los impuestos sobre el mismo; es decir los compradores están obligados a pagar el impuesto sobre bienes inmuebles en el momento de adquirir la propiedad, según el marco jurídico peruano. El incumplimiento de estas obligaciones tributarias, que puede ocurrir cuando las personas no cuentan con suficiente información u orientación adecuada, puede causar retrasos sustanciales en la recaudación de impuestos y amenazar la estabilidad financiera de las ciudades (Acosta y Montenegro, s.f.); en ese sentido entendemos que la recaudación exitosa de los IP se ve obstaculizada por este problema recurrente de que a los compradores no siempre se les informa sobre sus responsabilidades fiscales, lo cual ocurre en la venta de bienes futuros.

Según Hidalgo (2012), una de las razones por las que el sistema tributario municipal es ineficiente es porque los compradores de bienes futuros no saben cuáles son sus responsabilidades tributarias. En ocasiones existen vacíos de recaudación que se traducen en grandes pérdidas para los presupuestos municipales, ya que no hay suficiente claridad sobre cuándo y cómo deben cumplirse estos compromisos. Esto demuestra que tanto los promotores inmobiliarios como las autoridades fiscales necesitan mejor información sobre las responsabilidades fiscales asociadas a la adquisición de futuros inmuebles.

Cadenas de incumplimiento tributario

La eficacia global de la recaudación de las obligaciones tributarias se ve comprometida cuando las empresas inmobiliarias y los propietarios incumplen sus obligaciones fiscales. Esto desencadena una serie de impactos negativos que en palabras de

Romero et al. (2021), terminan afectados los ingresos municipales debido a que las empresas inmobiliarias no cumplen con esta obligación, esto provoca un retraso en la activación de las obligaciones tributaria de los compradores creando un círculo vicioso de evasión y morosidad fiscal cuando las personas no pagan los impuestos que les corresponden.

La exactitud de las evaluaciones de la propiedad y la identificación de los contribuyentes podrían verse significativamente comprometidas en ausencia de cooperación entre las empresas inmobiliarias y los municipios sobre la actualización de los datos de la propiedad. Como señalaron Romero et al. (2021), esto se traduce en una disminución de los ingresos fiscales, lo que dificulta la prestación de servicios públicos por parte de las ciudades. La ineficacia en la recaudación de impuestos sobre la propiedad tiene un efecto agravante en los presupuestos municipales, ya que los ciudadanos pierden la confianza en el sistema fiscal y se muestran menos dispuestos a pagar los impuestos que les corresponden.

Decreto Supremo que aprueba el T.U.O de la Ley N.º 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones – D.S. N°006-2017-VIVIENDA

El D.S. N°006-2017-VIVIENDA regula el proceso de habilitación y desarrollo urbano en el Perú, regula importantes requisitos relacionados con los activos futuros; para los proyectos urbanísticos que deseen enajenar activos que aún no están listos para la venta (denominados activos futuros), esta legislación establece ciertos lineamientos a seguir para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística y tributaria vigente, es fundamental destacar que el promotor inmobiliario está obligado por ley a obtener las licencias y permisos necesarios antes de vender estos activos.

Asimismo, el inicio de la exigibilidad del IP respecto de bienes futuros es un componente esencial de la eficiencia recaudatoria (Hidalgo, 2012), en ese sentido la culminación y aprobación del proyecto constituye el inicio de la obligación tributaria conforme a la TUO de la Ley N° 29090 dado que la incorporación de estos bienes al registro

de la propiedad se demora cuando existe un retraso en la ejecución de la obra, este procedimiento podría ocasionar retrasos sustanciales en la recaudación del impuesto. Los desarrolladores inmobiliarios deben apearse a las fases de habilitación y entrega de inmuebles para entender cómo las normas impactan en la efectividad de la recaudación del IP (Ley N° 29090, 2007).

D.Leg. N° 1520: Normativa Tributaria Relacionada

Para futuras ventas de inmuebles en nuevos proyectos inmobiliarios, así como otros asuntos relativos a la aplicación del IP, se aplica el D.L. N° 1520, en situaciones en que los inmuebles no han sido transferidos oficialmente a los adquirentes, este decreto es fundamental para comprender el marco legal que regula el momento en que son sujetos pasivos del IP.

El IP debe pagarse al momento de la transferencia de propiedad o al momento de la emisión del certificado de conformidad de obra, tal como lo señala el decreto (Rojas, 2021), esto significa que el proceso de formalización es crucial para la activación de las responsabilidades tributarias.

En este sentido, uno de los aspectos más importantes a analizar bajo esta normativa es cómo se ha visto afectada la futura recaudación del IP por los cambios introducidos; el objetivo de los cambios normativos ha sido facilitar los procesos tributarios y llenar los vacíos presupuestales que se generan por los plazos incumplidos en los desarrollos inmobiliarios, los cuales impactan en las posibilidades de recaudación de las municipalidades. A partir de estos datos, se puede observar en qué aspectos la normativa aún necesita trabajo, entre ellos, con la declaración tributaria de bienes futuros y la gestión de plazos de entrega (D.Leg. N° 1520, 2021).

D.Leg. N° 776 Ley de Tributación Municipal: Declaraciones Tributarias

En este sentido, uno de los aspectos más importantes a analizar es cómo se ha visto afectada la futura recaudación del IP por los cambios introducidos por el D.Leg. N° 1520; el

objetivo de los cambios normativos ha sido facilitar los procesos tributarios y llenar los vacíos presupuestales que se generan por los plazos incumplidos en los desarrollos inmobiliarios, los cuales impactan en las posibilidades de recaudación de las municipalidades. A partir de estos datos, se puede observar en qué aspectos la normativa aún necesita trabajo, entre ellos la oportunidad de la declaración tributaria de bienes futuros y la gestión de plazos de entrega (D.L. N° 1520, 2021).

La eficacia de la recaudación fiscal incluye también la fiscalización, por lo que el valor registrado de los bienes inmuebles debe actualizarse periódicamente para evitar que la base imponible se erosione como consecuencia de los cambios del mercado, algo habitual en las promociones inmobiliarias (Martin, 2022). La capacidad de las autoridades fiscales para realizar inspecciones periódicas y confirmar que los valores declarados son congruentes con el valor real de mercado es crucial para la correcta aplicación de las normas, que establece los procesos de reevaluación. Dicho de otro modo, si este procedimiento no es fluido, es posible que los gobiernos locales no puedan recaudar suficiente ingreso.

D.S. N° 002-2018-PCM: Aprueba El Nuevo Reglamento De Inspecciones Técnicas De Seguridad En Edificaciones

Mediante esta norma se desarrolla el reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones - ITSE el cual tiene como objetivo regular aspectos técnicos y administrativos, así como la evaluación de ECSE y la visita de VISE, todo ello con el fin de garantizar la seguridad en las edificaciones para que las personas que lo utilicen no se vean afectadas por algún tipo de riesgo o condición debido a la falta de seguridad.

La entrega de los certificados de ITSE están a cargo de los Gob. Loc. por ende, son los responsables en llevar a cabo las inspecciones y controles, de esta forma vemos que mediante este decreto se busca velar por la seguridad en las edificaciones dentro de nuestro país y así fomentar una cultura de prevención y seguridad.

D.S. N° 029-2019-VIVIENDA que Aprueba El Reglamento De Licencias De Habilitación Urbana Y Licencias De Edificación

Mediante este decreto se regula las licencias de habilitación urbana y de edificación, por en se resulta imprescindible su cumplimiento para poder llevar a cabo un proyecto urbano y de edificación pues solo de esa manera se garantiza una seguridad jurídica en el rubro inmobiliario y de edificación, ello de la mano de las demás exigencias que estipule la Ley N° 27444.

Este decreto posee un marco integral que regula y facilita el proceso de habilitación urbana y edificación, así como fomenta el desarrollo urbano de manera sostenible, responsable y ordenada, protegiendo los derechos de las partes involucradas y exigiendo el cumplimiento de deberes y responsabilidades.

III. MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

El trabajo de investigación propuesto se desarrollará bajo un tipo de investigación básica y de enfoque cualitativo, para entender de mejor manera estos conceptos citaremos a Hernández et al. (2014) quien señala que esta metodología permite realizar un la investigación bajo un enfoque interpretativo mediante la comprensión de perspectivas relevantes sobre el temas, ello por medio el análisis de información no numérica, es decir se trabaja con textos narrativos; mediante ella se podrá explorar procesos dentro del contexto social y fenómenos de carácter subjetivo.

Conforme a ello el presente trabajado se podrá captar la complejidad del fenómeno en estudio y proporciona un marco para entender las dinámicas sociales y administrativas que afectan la recaudación del IP. Otro aspecto que señala Hernández et al. (2014) es que este enfoque se centra en la interpretación y el significado que los participantes atribuyen a sus experiencias.

Respecto al diseño metodológico, este será descriptivo no experimental pues pretendemos centráramos en la recolección de datos por medio de la aplicación de técnicas e instrumentos cualitativos (Arias, 2021), ello con la finalidad de que nos permita analizar el contexto actual de la recaudación del impuesto predial, identificar las barreras existentes y explorar cómo las normativas afectan dicha recaudación.

3.2 Población y muestra

La población debe ser entendida como el conjunto de todos los casos que cumplen con determinadas características alineadas al objeto de estudio en la investigación. Esta puede estar conformada por individuos, elementos o unidades con características comunes y sobre los cuales se pretende generalizar los resultados obtenidos (Hernández et al., 2014).

Conforme a ello la población de esta investigación está recae en la MDSJL.

Respecto a la muestra, definida como el subconjunto de la población seleccionado de manera más concreta para los fines del estudio, este debe ser un número representativo de la población total para que los resultados puedan ser generalizados; por ende, el presenta caso estará constituida por 10 los actores relevantes involucrados en la recaudación del impuesto predial dentro de la MDSJL así como 3 casos donde se identifica el problema de investigación (imposibilidad de exigir el impuesto predial debido a la falta de conformidad de obra) dentro de la MDSJL periodo 2023.

3.3 Operacionalización de categorías

Tabla 1

Operacionalización de Categorías

CATEGORIAS	DEFINICIÓN	SUBCATEGORIAS
Eficiencia en la Recaudación del Impuesto Predial	Es la capacidad del sistema tributario para maximizar la recaudación de ingresos (que deben ser pagados por los ciudadanos contribuyentes) y al mismo tiempo procurara la reducción de gastos administrativos y de cumplimiento para los contribuyentes (Onrubia, 2010).	<p>Subcategoría 1.1: Impacto de la recaudación en las finanzas municipales</p> <ul style="list-style-type: none"> – Análisis de cómo la falta de pago de impuestos afecta los ingresos municipales. – Repercusiones en la capacidad del municipio para gestionar sus recursos. <p>Subcategoría 1.2: Factores que afectan la eficiencia en la recaudación</p> <ul style="list-style-type: none"> – Problemas relacionados con el cumplimiento de la obligación tributaria – Impacto de la conformidad de obra en la recaudación.
Venta de bien futuro en proyectos urbanos	Según Solano (2014), son activos futuros en el contexto de los desarrollos urbanísticos, bienes inmuebles objeto de contratos inmobiliarios que aún no existen físicamente, los cuales son un	<p>Subcategoría 2.1: Definición y marco normativo de los bienes futuros</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.S. N°006-2017-VIVIENDA y D.L. N° 1520 Normativa

	<p>componente esencial de la gestión de proyectos inmobiliarios, estos activos permiten la preventa de inmuebles, lo que financia parcialmente la construcción de las obras.</p>	<p>Tributaria Relacionada.</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.Leg. N° 776 Ley de Tributación Municipal: Declaraciones Tributarias. - D.S. N° 002-2018-PCM: Aprueba El Nuevo Reglamento De Inspecciones Técnicas De Seguridad En Edificaciones - D.S. N° 029-2019-VIVIENDA: Aprueba El Reglamento De Licencias De Habilitación Urbana Y Licencias De Edificación <p>Subcategoría 2.2: Efectos de la venta de bienes futuros sobre la recaudación</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retrasos en la formalización del bien y su impacto en la eficiencia tributaria. - Problemas de registro y retasación de inmuebles en proyectos urbanísticos.
<p>Obligaciones tributarias de los actores involucrados</p>	<p>Las obligaciones tributarias como su nombre lo indica son obligaciones o responsabilidades que deben cumplirse desde el inicio del proyecto inmobiliario hasta el momento en el que se da la transferencia del bien al comprador quien a partir de ese momento debe asumir las responsabilidades tributarias.</p> <p>En palabras de Romero et al. (2021), el incumplimiento de estas obligaciones termina afectado los ingresos municipales debido a que las empresas inmobiliarias no cumplen con esta obligación, al no tramitar la conformidad de obra esto provoca un retraso en la activación de las obligaciones tributaria de los compradores creando un círculo vicioso de evasión y morosidad.</p>	<p>Subcategoría 3.1: Responsabilidad de la inmobiliaria</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligaciones tributarias relacionadas con la culminación de obra. - Conformidad de obra. - Incumplimiento y sus consecuencias legales y tributarias. <p>Subcategoría 3.2: Responsabilidad del propietario comprador</p> <p>Desconocimiento de obligaciones tributarias por parte de los compradores.</p> <p>Impacto del retraso en</p>

la formalización de la propiedad en la recaudación.

3.4 Instrumentos

Para poder alcanzar los objetivos planteados en el desarrollo de este trabajo como instrumento se consideró adecuado trabajar con entrevistas y fichas de análisis documental.

Las entrevistas diseñadas con diferentes preguntas que buscan abordar el tema y objetivos planteados, nos permiten recolectar información de manera flexible y abierta a la opinión de los participantes. Según Hernández et al. (2014), este instrumento es un método de recolección de datos que requiere de la interacción verbal entre el entrevistador y el entrevistado, ideal para investigaciones cualitativas donde se busca recabar información de una manera no tan estructurada ni cuantificable estadísticamente.

Respecto el análisis documental, mediante este instrumento se puede realizar una revisión sistemática de la información contenida en documentos, la cual aportada datos relevantes para el estudio, en el presente caso puede estar conformada por informes municipales, regulaciones tributarias, actas administrativas y otros registros oficiales. Este instrumento se materializa por medio de un proceso mediante el cual se recopila, revisa, analiza y extrae información de documentos existentes vinculados con el tema de investigación (Hernández et al., 2014).

3.5 Procedimientos

El procedimiento de la investigación se desarrollará en cuatro fases secuenciales. En la primera fase, se realizará la revisión exhaustiva de la literatura especializada y se diseñará la guía de entrevista semiestructurada, la cual será validada mediante juicio de tres expertos en el área. Durante la segunda fase, se establecerá contacto directo con los expertos

seleccionados a través de correo electrónico institucional, donde se les explicará el propósito del estudio y se solicitará su participación voluntaria mediante un consentimiento informado. En la tercera fase, se llevarán a cabo las entrevistas de manera presencial e individual en sus respectivos lugares de trabajo, con una duración aproximada de 45 minutos cada una. Las sesiones serán grabadas en audio con autorización previa de los participantes y posteriormente transcritas textualmente para su análisis. En la fase final, se procederá al análisis de los datos usando un formato sistemático de preguntas y respuestas. Posteriormente se transcribirán las respuestas y se extraerán los conceptos clave y relevante de cada entrevistado. Este método permitirá examinar a fondo la información suministrada, facilitando la detección de patrones y temas clave relevantes para el estudio.

3.7 Análisis de datos

El análisis de la información recabada por medio de la aplicación de los instrumentos ya indicados se dará mediante el siguiente procedimiento:

Entrevistas: el primer paso a realizar es la preparación para ello se debe dar la selección de participantes bajo criterios específicos, estos deberán ser expertos en tributación municipal, funcionarios públicos de áreas de recaudación y fiscalización; de manera simultánea o previa se debe desarrollar la ficha o guía de la entrevista, es decir preparara preguntas conforma a las variables y dimensiones de la investigación con el fin de alcanzar los objetivos planteados.

El segundo paso es al fase de recolección de datos, para ello se requiere de la aplicación de las entrevista garantizando la confidencialidad de los entrevistados, para luego de ello pasara a la fase de análisis preliminar en la cual se deberá transcribir y organizar la información para por ultimo pasar a la fase de verificación y validación, mediante la triangulación de toda la información obtenida de las entrevistas, así también se debe tener en cuenta la recabada a nivel doctrinario, normativo a través de las fichas de análisis documental

solo de esa manera se puede garantizar la validez de los hallazgos (Hernández et al., 2014).

Análisis documental: en la fase de preparación se deberá definir los criterios de inclusión, como la relevancia normativa y los caso de la municipalidad de San Juan de Lurigancho en materia de recaudación de impuesto predial, así como los criterio de exclusión pues solo se trabajara con caso del año 2023, en esta fase también se deberá desarrollar las fichas de análisis documental, luego de ello se pasa a la fase de recolección de información para ello se revisara normativas así como casos de aborden el problema de investigación sobre la recaudación del impuesto predial y la falta de conformidad de obra en el periodo 2023; en la fase de análisis preliminar la información recabada será clasificada y organizada por medio de la transcripción datos relevantes en las fichas ya elaboradas para que ello facilite el análisis; por ultimo hablaremos de la fase de verificación y validación de datos que de la misma manera que las entrevistas se trabajara bajo la triangulación de datos (Hernández et al., 2014).

3.8 Consideraciones éticas

Respecto a las consideraciones éticas dentro de una investigación, debemos tener en cuenta que son un carácter esencial para el desarrollo adecuado del trabajo, en este casos e tendrán en cuenta aspectos como el consentimiento informado brindado por parte de la población de esta investigación (entrevistados) a quienes se les deberá informar sobre los objetivos y propósitos de la investigación antes de tener su participación y aporte; así también se trabajara una entrevista de manera confidencial , así también se garantiza el uso responsable de la información, es decir su uso será dará exclusivamente para los fines de esta investigación y no se compartirán con terceros sin el debido consentimiento de los participantes.

IV. RESULTADOS

La presente discusión de resultados aborda la eficiencia de la regulación actual sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, enfocándose en cómo aspectos como la falta de conformidad de obra, la normativa específica de la venta de bien futuro y las facultades municipales influyen en este proceso. Se analizan las perspectivas de nueve entrevistados, destacando sus evaluaciones sobre el sistema actual y los obstáculos que perciben. Además, se exploran sus propuestas para mejorar la eficiencia recaudatoria.

En relación al objetivo general: Identificar si la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente.

La percepción general de los entrevistados revela una crítica significativa hacia la eficiencia de la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de venta de bienes futuros. Si bien el Entrevistado 3 reporta eficiencia, al menos en su experiencia en Lima Metropolitana, la mayoría de los demás participantes expresan reservas considerables. Por ejemplo, el Entrevistado 1 califica la eficiencia como "Limitado", mientras que el Entrevistado 2 afirma que "Actualmente no existe un buen sistema de Recaudación en las municipalidades". Esta visión pesimista se refuerza con la evaluación del Entrevistado 4, quien otorga una calificación de 3.5 sobre 5, señalando "falencias de nivel operativo" que dificultan la optimización de la recaudación. Asimismo, el Entrevistado 5 identifica factores como la "falta de actualización catastral, fiscalización insuficiente y falta de incentivos para el pago oportuno", a pesar de la implementación de herramientas digitales. La mención de "normas obsoletas" por el Entrevistado 7 y la observación del Entrevistado 8 sobre la ineficiencia debido a la falta de capacitación del personal subrayan problemas sistémicos profundos. Incluso la calificación

de "regular" otorgada por el Entrevistado 9, condicionada a aspectos socioeconómicos y recursos municipales, dista de ser una afirmación de eficiencia robusta. En conclusión, la evidencia recopilada sugiere que la regulación actual, aunque pueda ser funcional en ciertos contextos o áreas geográficas limitadas, presenta deficiencias operativas, normativas y de gestión que impiden una recaudación totalmente eficiente del impuesto predial en proyectos de venta de bienes futuros a nivel general.

En relación al objetivo específico 1: Establecer si la falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial.

La crítica sobre el impacto negativo de la falta de conformidad de obra en la recaudación del impuesto predial es contundente y se manifiesta en diversos aspectos señalados por los entrevistados. El Entrevistado 1 menciona la problemática de la "falta de tributación en periodos donde ya se disfruta del bien", lo que subraya la pérdida de ingresos para el municipio durante el tiempo que transcurre entre la finalización de la obra y la obtención de la conformidad. De manera similar, el Entrevistado 5 indica que esta falta de conformidad genera "incertidumbre en la titularidad" y "dificulta la recaudación", creando un ambiente de ambigüedad jurídica que perjudica la eficiencia tributaria. La demora en la actualización de la base tributaria es otro punto crítico, resaltado por el Entrevistado 6, quien señala cómo esto impacta negativamente al impedir que el valor real de las nuevas construcciones se refleje en el registro fiscal. El Entrevistado 7 enfatiza la "disminución de la ampliación de la base tributaria" como consecuencia directa de la falta de conformidad. Desde una perspectiva operativa, el Entrevistado 8 explica que "al no haber conformidad, no se pueden cobrar los tributos por la nueva edificación", lo que ilustra la conexión directa entre este documento y la capacidad del municipio para generar ingresos. Finalmente, el

Entrevistado 9 califica el impacto como "alto", evidenciando la magnitud del problema en términos de recaudación. En proyectos inmobiliarios con licencias de edificación prolongadas, esta situación se agrava, ya que los predios pueden estar ocupados y generando actividad económica durante años sin contribuir al impuesto predial debido a la falta de la formalización de la obra. Esta desconexión no solo afecta las arcas municipales, sino que también puede fomentar la informalidad y dificultar la planificación urbana y la provisión de servicios públicos adecuados para las nuevas edificaciones. Por lo tanto, la implementación de mecanismos eficientes para agilizar la obtención de la conformidad de obra se revela como una necesidad apremiante para mejorar la recaudación del impuesto predial en este tipo de proyectos.

En relación al objetivo específico 2: Analizar la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios.

La crítica hacia la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial se fundamenta en observaciones específicas de los entrevistados. Si bien el Entrevistado 3 evalúa positivamente el marco normativo por haber permitido el "boom" inmobiliario, la mayoría de las opiniones convergen en señalar deficiencias significativas. El Entrevistado 1 menciona la "falta de parametrización" y la ausencia de una "definición de conceptos clave" dentro de la normativa, lo que genera incertidumbre y dificulta su aplicación uniforme. En una línea similar, el Entrevistado 2 considera que "no hay un marco normativo adecuado que regule este mecanismo" de venta de bienes futuros en relación con la recaudación del impuesto predial. El Entrevistado 5 profundiza en este punto al señalar la existencia de "vacíos legales" que complican la aplicación eficiente de la normativa, especialmente en proyectos que operan en

la informalidad. La postergación del pago del impuesto predial, permitida por la normativa actual en la venta de bienes futuros, es otro aspecto crítico mencionado por el Entrevistado 6, quien indica que esto genera "retrasos en la recaudación". La ambigüedad de la norma, señalada por el Entrevistado 7 como algo que "queda a libre interpretación", representa un desafío para la administración tributaria y puede dar lugar a interpretaciones diversas y posibles elusiones. Finalmente, el Entrevistado 9 destaca que la normativa sobre la venta de bienes futuros "no está directamente vinculada al impuesto predial hasta que el predio esté construido", lo que genera un periodo en el que la obligación tributaria no está claramente definida o exigible. Estas observaciones en conjunto evidencian que, si bien la normativa actual permite la operación de la venta de bienes futuros, su falta de especificidad, los vacíos legales y la desconexión con la obligación tributaria del impuesto predial representan obstáculos significativos para lograr una recaudación eficiente en este sector. Por lo tanto, se requiere una revisión y ajuste de la normativa para abordar estas deficiencias y asegurar una mayor eficiencia en la recaudación del impuesto predial asociado a los proyectos inmobiliarios de venta de bienes futuros.

Respecto al Objetivo Específico 3: Establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento del pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación.

La crítica hacia la falta de facultad municipal para conceder de oficio la conformidad de obra revela cómo esta limitación impacta directamente en el cumplimiento del pago del impuesto predial por parte de los agentes inmobiliarios durante el proceso de edificación. El Entrevistado 2 señala que esta falta de facultad "afecta en gran medida al no generarse mayores ingresos en nuevos proyectos", lo que subraya la pérdida de potencial recaudatorio

para el municipio. El Entrevistado 5 explica que los agentes deben "asumir todo el proceso" para obtener la conformidad, lo que genera "retrasos" y abre la posibilidad de "evasión" o postergación del pago del impuesto. Esta dependencia de la iniciativa del privado dificulta el seguimiento del proceso de edificación y la regularización oportuna, como menciona el Entrevistado 6. El Entrevistado 8 enfatiza que "al no realizarse las conformidades, no se pueden ingresar los predios a la base de datos", lo que impacta directamente en la recaudación corriente. Si bien el Entrevistado 9 indica que la facultad existe, pero depende de la solicitud del propietario, esta dependencia sigue siendo un factor de retraso. El Entrevistado 11 es particularmente crítico al señalar la "imposibilidad de actuar de oficio" por parte de la administración, lo que conduce a "retrasos, aumento de la informalidad y menor fiscalización". En este sentido, las propuestas de los entrevistados, como permitir a la municipalidad otorgar conformidades de oficio tras verificar el cumplimiento normativo y establecer sanciones más efectivas para las inmobiliarias que dilatan la regularización, resaltan la necesidad de un cambio en el enfoque. La falta de esta facultad municipal no solo genera demoras administrativas, sino que también traslada una carga operativa a los agentes inmobiliarios que podría desincentivar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones tributarias durante todo el proceso de edificación, afectando la eficiencia global de la recaudación.

Finalmente vemos que los resultados obtenidos de las entrevistas a los nueve expertos revelan una perspectiva crítica sobre la eficiencia de la actual regulación de la recaudación del impuesto predial en proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de venta de bienes futuros. Si bien existen variaciones en las opiniones, la tendencia general apunta hacia la existencia de significativas deficiencias y obstáculos que impiden una recaudación óptima. El análisis detallado por objetivos específicos profundiza en estas problemáticas, identificando la falta de conformidad de obra, las limitaciones de la normativa vigente sobre la venta de bienes

futuros y la falta de facultades municipales para conceder la conformidad de obra de oficio como factores clave que impactan negativamente la eficiencia recaudatoria.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente discusión de resultados aborda la eficiencia de la regulación actual sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, enfocándose en cómo aspectos como la falta de conformidad de obra, la normativa específica de la venta de bien futuro y las facultades municipales influyen en este proceso. Se analizan las perspectivas de nueve entrevistados, destacando sus evaluaciones sobre el sistema actual y los obstáculos que perciben. Además, se exploran sus propuestas para mejorar la eficiencia recaudatoria.

En relación al objetivo general de identificar si la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos de venta de bienes futuros es eficiente, la percepción general de los entrevistados revela una crítica significativa. Esta apreciación de ineficiencia se alinea con los hallazgos de Carrasco et al. (2024) en Chile, quienes también identificaron restricciones y dificultades en la recaudación tributaria del sector inmobiliario debido a la falta de colaboración entre promotores y organismos recaudadores, lo que conlleva a la evasión y el incumplimiento. De manera similar, Escalante et al. (2021) en Colombia concluyeron que la recaudación de impuestos municipales era ineficaz debido a catastros obsoletos y tecnología inadecuada, problemática que también fue mencionada por varios entrevistados en el presente estudio como un factor que limita la eficiencia del sistema peruano.

Respecto al objetivo específico de establecer si la falta de conformidad de obra en proyectos con licencias prolongadas afecta la recaudación, las respuestas de los entrevistados son consistentes en señalar un impacto negativo. Esta conclusión se relaciona con los resultados de León (2023) en Cutervo, Perú, quien evidenció que la insuficiente supervisión de propiedades no declaradas y la falta de actualización catastral obstaculizan la capacidad del municipio para recaudar fondos. Asimismo, Sotacuro (2023) en Huamancaca Chico

encontró que la falta de actualización catastral era una de las principales causas de la irregularidad en la recaudación del impuesto predial, un factor directamente vinculado a la ausencia de la conformidad de obra que permite actualizar el registro físico de las propiedades.

En cuanto al objetivo específico de analizar la influencia de la normativa sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación, los entrevistados expresaron críticas sobre los vacíos legales y la falta de claridad en la normativa actual. Esta observación se conecta con la necesidad de mecanismos reguladores más sólidos sugerida por León (2023) para fomentar el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales. La ambigüedad normativa y la falta de una vinculación clara con la obligación tributaria del impuesto predial, señaladas por los entrevistados, reflejan una problemática que requiere una revisión para optimizar la recaudación en esta modalidad de proyectos inmobiliarios.

Finalmente, en relación al objetivo específico de establecer en qué medida la falta de facultad municipal para conceder de oficio la conformidad de obra afecta el cumplimiento del pago por los agentes inmobiliarios, los entrevistados coinciden en que esta limitación genera retrasos y dificulta el proceso. Esta conclusión se relaciona con las recomendaciones de Morales (2021), quien enfatiza la necesidad de modernizar los métodos técnicos y mejorar la capacidad de fiscalización en las municipalidades peruanas para aumentar la recaudación del impuesto predial. La sugerencia de los entrevistados de permitir a la municipalidad otorgar conformidades de oficio, tras la verificación del cumplimiento, se alinea con la necesidad de fortalecer las capacidades de gestión tributaria a nivel local, tal como lo proponen Escalante et al. (2021) al sugerir la mejora de los procesos de fiscalización y la modernización del sistema de recaudación tributaria.

VI. CONCLUSIONES

A continuación, se presentan las conclusiones de la investigación, organizadas por objetivos:

6.1 En relación al objetivo general: Identificar si la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente. El análisis de las respuestas de los entrevistados revela que, si bien existe una percepción de funcionalidad del sistema en ciertos contextos, la regulación actual sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos de venta de bienes futuros se percibe mayoritariamente como ineficiente. Las limitaciones operativas, la obsolescencia normativa y la falta de actualización catastral, entre otros factores señalados, sugieren que la regulación actual no logra optimizar la recaudación en este sector específico. Así, se concluye que la regulación vigente requiere una revisión y ajustes significativos para mejorar su eficacia y garantizar una recaudación más eficiente del impuesto predial en proyectos inmobiliarios de venta de bienes futuros.

6.2 En relación al objetivo específico 1: Establecer si la falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial. El análisis de las entrevistas concluye de manera contundente que la falta de conformidad de obra en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación prolongadas afecta negativamente la recaudación del impuesto predial. Los retrasos en la incorporación de los predios al registro tributario, la incertidumbre en la titularidad y la consecuente pérdida de ingresos para el municipio evidencian que la ausencia de un mecanismo eficiente para la obtención oportuna de la conformidad de obra se erige como un obstáculo significativo para la eficiencia recaudatoria. Por lo tanto, se establece que la falta de conformidad de obra es un factor determinante que impacta de forma adversa la recaudación del impuesto predial.

6.3 En relación al objetivo específico 2: Analizar la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios. El análisis de las respuestas de los entrevistados permite concluir que la normativa actual sobre la venta de bienes futuros influye de manera ambigua y, en muchos casos, desfavorable en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial. La identificación de vacíos legales, la falta de claridad en la definición de conceptos clave y la ausencia de una vinculación directa con la obligación tributaria del impuesto predial generan oportunidades para la postergación del pago y dificultan la fiscalización. Así, se concluye que la normativa actual, si bien permite la operación de la venta de bienes futuros, no está optimizada para asegurar una recaudación eficiente del impuesto predial asociado a estos proyectos, requiriendo una revisión para subsanar las deficiencias identificadas.

6.4 En relación al objetivo específico 3: Establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento del pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación. El análisis de las entrevistas revela que la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder de oficio la conformidad de obra afecta significativamente el cumplimiento del pago del impuesto predial por parte de los agentes inmobiliarios. La dependencia de la iniciativa de los privados para iniciar este trámite genera retrasos administrativos, fomenta la postergación del pago y limita la capacidad de la municipalidad para ejercer un control efectivo sobre el proceso de edificación y su correspondiente obligación tributaria. En consecuencia, se concluye que otorgar a la municipalidad la facultad de conceder la conformidad de obra de oficio, tras la verificación del cumplimiento normativo, podría agilizar el proceso, mejorar el cumplimiento tributario y, por ende, la eficiencia en la recaudación del impuesto predial.

VII. RECOMENDACIONES

A continuación, se presentan las recomendaciones correspondientes, organizadas por objetivos:

7.1 En base al objetivo general de identificar si la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros es eficiente, se recomienda realizar una revisión exhaustiva y una posible reforma de la regulación actual. Esta revisión debería enfocarse en identificar y subsanar las limitaciones operativas, actualizar las normas obsoletas e implementar un sistema de actualización catastral permanente y eficiente. Asimismo, se sugiere fortalecer la capacitación del personal en las administraciones tributarias locales y fomentar la colaboración entre los sectores público y privado para mejorar el cumplimiento tributario, tal como lo sugieren Carrasco et al. (2024).

7.2 En relación al objetivo específico 1 de establecer si la falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial, se recomienda implementar mecanismos eficientes para agilizar el proceso de obtención de la conformidad de obra. Esto podría incluir la digitalización y simplificación de los trámites, la mejora de la coordinación interinstitucional entre las dependencias involucradas (catastro, urbanismo, etc.), y el establecimiento de incentivos para la regularización temprana y sanciones para quienes incumplan, tal como lo sugirieron algunos de los entrevistados. Estas medidas buscan reducir los retrasos en la incorporación de los predios al registro tributario y, por ende, mejorar la recaudación del impuesto predial.

7.3 En relación al objetivo específico de analizar la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios, se recomienda llevar a cabo un análisis detallado de la normativa

vigente sobre la venta de bienes futuros en relación con la recaudación del impuesto predial. Este análisis debería identificar los vacíos legales y las ambigüedades existentes, con el fin de proponer modificaciones que definan con mayor claridad el momento en que se configura la obligación tributaria y faciliten la identificación temprana de los contribuyentes. Una normativa más específica y precisa contribuirá a una mayor eficiencia en la recaudación y a una menor incertidumbre jurídica.

7.4 En relación al objetivo específico de establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento del pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación, se recomienda considerar la posibilidad de otorgar a las municipalidades la facultad de conceder la conformidad de obra de oficio, previa verificación del cumplimiento de la normativa vigente. Esta medida, sugerida por varios entrevistados, podría agilizar la incorporación de los nuevos predios al registro tributario, reducir la dependencia de la iniciativa de los privados y permitir a las municipalidades ejercer un control más efectivo sobre el proceso de edificación, mejorando así el cumplimiento del pago del impuesto predial por parte de los agentes inmobiliarios. Asimismo, se sugiere establecer sanciones administrativas más efectivas para las inmobiliarias que dilaten la regularización y digitalizar los procedimientos de fiscalización para reducir los tiempos de gestión.: Establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento del pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación. El análisis de las entrevistas revela que la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder de oficio la conformidad de obra afecta significativamente el cumplimiento del pago del impuesto predial por parte de los agentes inmobiliarios. La dependencia de la iniciativa de los privados para iniciar este trámite genera retrasos administrativos, fomenta la postergación del

pago y limita la capacidad de la municipalidad para ejercer un control efectivo sobre el proceso de edificación y su correspondiente obligación tributaria. En consecuencia, se concluye que otorgar a la municipalidad la facultad de conceder la conformidad de obra de oficio, tras la verificación del cumplimiento normativo, podría agilizar el proceso, mejorar el cumplimiento tributario y, por ende, la eficiencia en la recaudación del impuesto predial.

VIII. REFERENCIAS

- Acosta Bernedo, O. A., & Montenegro Monteza, F. (n.d.). El Impuesto Predial Y La Inversión Inmobiliaria En El Perú. *Themis Revista De Derecho*, 69, 243–249. http://www.gobernabilidad.org.pe/buen_gobierno/galleries/178546068_068%20Manual%20cobranza%20
- Arias Gonzales, J. (2021). Diseño Y Metodología De La Investigación. *Enfoques Consulting EIRL*, 1(1), 66. <https://www.researchgate.net/publication/352157132>
- Arias Gonzáles, J. L. (2021). Guía para elaborar la operacionalización de variables. *Espacio I+D, Innovación + Desarrollo*, 10(28). <https://doi.org/10.31644/IMASD.28.2021.a02>
- Alvarez Risco, A. (2020). Justificación de la Investigación. *Social Responsibility Journal*, 15(1), 1–10. <https://doi.org/10.1108/SRJ-08-2017-0155>
- Carrasco Sandoval, A. B., Sáez Bernales, R. E., & Vásquez González, F. (2024). *Estudio Del Sistema Tributario Que Regula El Sector Inmobiliario En Chile*. Universidad De Concepción. <https://repositorio.udec.cl/server/api/core/bitstreams/698ffed3-c5d8-4e89-83af-b5460ae0657c/content>
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications
- Cruz Hidalgo, R. J. (2022). *Recaudación del impuesto predial y finanzas públicas de la Municipalidad Provincial de Huanta, 2021*. [Tesis de grado, Universidad Peruana de Ciencias e Informática]. Repositorio Institucional UPCI. <https://repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/678/CRUZ%20HIDALGO%20ROLANDO%20JAMINSON.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- De Cesare, C. M. . (2016). *Sistemas del impuesto predial : en América Latina y el Caribe*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/sistemas-del-impuesto-predial-full-3.pdf>

- De la Puente Lavalle, M. (1997). Compraventa de bien futuro. *Us Et Veritas*, 15, 91–102.
- Decreto Supremo N.º 002-2018-PCM de 2018 [Presidencia del Consejo de Ministros]. Por el cual se aprueba el nuevo reglamento de inspecciones técnicas de seguridad en edificaciones. 4 de enero de 2018.
- Decreto Supremo N.º 029-2019-Vivienda de 2019 [Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento]. Por el cual se aprueba el reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación. 6 de noviembre de 2019.
- Decreto Legislativo N.º 1520 de 2021. Decreto Legislativo Que Modifica La Ley De Tributación Municipal Y La Ley De Regulación De Habilitaciones Urbanas Y De Edificaciones. 31 de diciembre de 2021.
- Escalante Manosalva, U., López Ortiz, Y., & Piñerez Flórez, M. (2021). *Eficiencia en el recaudo de los impuestos establecidos en el estatuto de rentas en el municipio de Aguachica Cesar* [Tesis de grado, Universidad Santo Tomas]. <https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/34869/2021Pi%c3%blerezMiguel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Fernández Bedoya, V. H. (2020). Tipos de justificación en la investigación científica. *Espíritu Emprendedor TES*, 4(3), 65–76. <https://doi.org/10.33970/eetes.v4.n3.2020.207>
- Giraldo Aguilar, S. J. (2022). *La gestión tributaria y el impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Paramonga*. [Tesis de grado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio Institucional UNJFSC. <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/6662/TESIS%20GIRALDO%20AGUILAR%20SUSAN%20JUMICO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Henao León, M., & Galeano González, D. J. (2008). *Comparativo entre el impuesto predial en Colombia y el impuesto predial en España*. Universidad del Quindío. <https://hdl.handle.net/20.500.14550/1501>

- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., Baptista Lucio, D., & Méndez Valencia C.,
Mendoza Torres, S. (2014). *Metodología de la Investigación* (6th ed.). McGraw-Hill
/ Interamericana.
- Hernandez-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas
cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Education.
- Hidalgo Vizcarra, R. (2012). Tratamiento tributario de la cesión de contratos de compraventa
de inmuebles futuros por parte de personas naturales. *Ius Et Veritas*, 44, 272–285.
- International Monetary Fund. (2024). *A Revenue Mobilization Strategy for China*. IMF Staff
Country Reports,
2024(006). [https://www.elibrary.imf.org/view/journals/061/2024/006/article-A001-
en.xml](https://www.elibrary.imf.org/view/journals/061/2024/006/article-A001-en.xml)
- Langley, A. H., & Youngman, J. (2022). *Property tax relief for homeowners*. Lincoln Institute
of Land Policy. [https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-
files/pubfiles/property-tax-relief-homeowners-brief-full.pdf](https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/property-tax-relief-homeowners-brief-full.pdf)
- Leodolter, A., Princen, S., & Rutkowski, A. (2022). *Immovable property taxation for
sustainable & inclusive growth*. European Commission, Directorate-General for
Economic and Financial Affairs. [https://economy-
finance.ec.europa.eu/publications/immovable-property-taxation-sustainable-and-
inclusive-growth_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/immovable-property-taxation-sustainable-and-inclusive-growth_en)
- Leon Chavez, N. R. (2023). *Análisis de la recaudación tributaria del impuesto predial y su
incidencia en los ingresos tributarios, Municipalidad Provincial de Cutervo, 2022*.
[Tesis de grado, Universidad Señor De Sipán]. Repositorio Institucional USS.
<https://orcid.org/0000-0002-7105-508X>
- Ley N° 29090 de 2007. Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. 24
de septiembre de 2007.

- Madrigal-Delgado, G. de J. (2021). Recaudación del impuesto predial en México: desafío del federalismo fiscal. *Investigación Administrativa*, 50(127).
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?>
- Marquez Valdez, J. E. (2022). La vivienda informal y el impuesto predial. *Gestión En El Tercer Milenio*, 25(50), 177–184. <https://doi.org/10.15381/gtm.v25i50.24293>
- Martin, F. (2022). Los Factores Determinantes De La Recaudación Tributaria (1) Lic. Fernando R. Martin (2). *Revista Del XVI Seminario Nacional de La ASAP*, 1–8.
<https://cdi.mecon.gob.ar/bases/docelec/mm2257.pdf>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (s.f.). *Curso Virtual: “Inducción Sobre La Determinación Del Impuesto Predial.”* Retrieved September 24, 2024, from https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/pimgm/2022/Diapositivas_Curso_Virtual_072022.pdf
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2016). Guía para el registro y determinación del impuesto predial. *MEF.GOB.*
https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/doc/Guia_para_el_registro_y_determinacion_IP.pdf/
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú. (2019). Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA: Aprueban el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. *El Peruano*.
- Montenegro Monteza, F. (2014). ¿Cuándo existe el inmueble? Apuntes sobre la existencia del bien en un contrato inmobiliario de compraventa de bien futuro. *Círculo de Derecho Administrativo*, 14, 187–198.
- Morales Gonzales, A. V. (2021). *Análisis De Los Determinantes De La Recaudación Del Impuesto Predial En El Perú* [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica Del Perú]. Repositorio Institucional PUCP.

https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21102/MORALES_GONZALES_ANTONIO_V%3%8DCTOR_AN%3%81LISIS_DE_LOS_DETERMINANTES_DE_LA_RECAUDACION.pdf

Onrubia, J. (2010). Reflexiones sobre la eficacia de la administración tributaria y la complejidad de los sistemas fiscales. *Papeles de Economía Española*, 125(126), 349–352. https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_PEE/125art23.pdf

Presidencia del Consejo de Ministros del Perú. (2018). Decreto Supremo N.º 002-2018-PCM: Aprueban el Nuevo Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones. El Peruano.

Rojas Benites, F. M., & Barbarán Mozo, H. P. (2021). Gestión de la recaudación tributaria en las municipalidades del Perú. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(5), 10222–10234. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i5.1067

Romero Carazas, R., Soria Diaz, M. E., Del Castillo Gómez, W., & Colmenares de Zavala, Y. (2021). El Estudio del impuesto predial en gobiernos locales del Perú. *ECA Sinergia*, 12(3), 124–134. https://doi.org/10.33936/eca_sinergia.v12i3.3583

Saavedra Sandoval, R., & Delgado Bardales, J. M. (2020). La recaudación tributaria municipal 2020. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 4(2). https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v4i2.109

Solano Araque, Á. S. (2014). Un Modelo De Gestión De Proyectos Inmobiliarios De Renovación Urbana. *Cuadernos de Economía*, 33(62), 61–89. <http://www.scielo.org.co/pdf/ceco/v33n62/v33n62a04.pdf>

Sotacuro Sullca, K. M. (2023). *Análisis de la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Huamancaca Chico, periodo 2018 – 2021*. [Tesis de grado, Universidad Continental]. Repositorio Institucional – Continental.

<https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/13538>

Torres Vásquez, A. (2021). *¿Cómo es el proceso de habilitación urbana? Bien explicado por Aníbal Torres*. LP Derecho. <https://lpderecho.pe/proceso-habilitacion-urbana/>

Vasquez Agüero, H. (2022). *Estrategias de gestión tributaria y la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Paucartambo 2015-2019*. [Tesis de licenciatura, Universidad Continental]. Repositorio Institucional – Continental. https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/12262/3/IV_FCE_310_TE_Vasquez_Aguero_2022.pdf

IX. ANEXOS

Anexo A. Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍA	METODO
<p>Problema General</p> <p>¿La actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente?</p> <p>Problemas específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿La falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial? - ¿Cómo influye la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios? - ¿En qué 	<p>Objetivo General</p> <p>Identificar si la actual regulación sobre la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente.</p> <p>Objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer si la falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial. - Analizar la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos 	<p>Categoría 1: Eficiencia en la recaudación de impuesto predial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categoría 1.1: Impacto de la recaudación en las finanzas municipales <ul style="list-style-type: none"> ○ Análisis de cómo la falta de pago de impuestos afecta los ingresos municipales. ○ Repercusiones en la capacidad del municipio para gestionar sus recursos. • Categoría 1.2: Factores que afectan la eficiencia en la recaudación <ul style="list-style-type: none"> ○ Problemas relacionados con el cumplimiento de la obligación tributaria. ○ Impacto de la conformidad de obra en la recaudación. <p>Categoría 2: Venta de bienes futuros en proyectos urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categoría 2.1: Definición y marco normativo de los bienes futuros <ul style="list-style-type: none"> ○ D.S. N°006-2017-VIVIENDA 	<p>Tipo de investigación:</p> <p>básica</p> <p>Enfoque de investigación:</p> <p>cualitativo</p> <p>Diseño metodológico:</p> <p>descriptivo no experimental</p> <p>Población y muestra:</p> <p>La población de esta investigación está recae en la MDSJL</p> <p>La muestra estará constituida por 10 los actores relevantes involucrados en la recaudación del impuesto predial dentro de la MDSJL, así como 03 casos donde se identifica el problema de investigación (imposibilidad de exigir el impuesto predial debido</p>

<p>medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento el pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación?</p>	<p>inmobiliarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento el pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ D.L. N° 1520 normativa tributaria relacionada. ○ D.L. N° 776 Ley de Tributación Municipal: Declaraciones Tributarias. ○ D.S. N° 002-2018-PCM: Aprueba El Nuevo Reglamento De Inspecciones Técnicas De Seguridad En Edificaciones ○ D.S. N° 029-2019-VIVIENDA: Aprueba El Reglamento De Licencias De Habilitación Urbana Y Licencias De Edificación <ul style="list-style-type: none"> • Categoría 2.2: Efectos de la venta de bienes futuros sobre la recaudación <ul style="list-style-type: none"> ○ Retrasos en la formalización del bien y su impacto en la eficiencia tributaria. ○ Problemas de registro y retasación de inmuebles en proyectos urbanísticos. <p>Categoría 3: Obligaciones tributarias de los actores involucrados</p>	<p>a la falta de conformidad de obra) dentro de la MDSJL periodo 2023.</p> <p>Instrumentos: entrevistas y fichas de análisis documental.</p>
--	---	---	---

		<ul style="list-style-type: none">• Categoría 3.1: Responsabilidad de la inmobiliaria<ul style="list-style-type: none">○ Obligaciones tributarias relacionadas con la culminación de obra.○ Incumplimiento y sus consecuencias legales y fiscales. • Categoría 3.2: Responsabilidad del propietario comprador<ul style="list-style-type: none">○ Desconocimiento de obligaciones tributarias por parte de los compradores.○ Impacto del retraso en la formalización de la propiedad en la recaudación.	
--	--	---	--

Anexo B: Operacionalización de las categorías

CATEGORIAS	DEFINICIÓN	SUBCATEGORIAS
Eficiencia en la Recaudación del Impuesto Predial	Es la capacidad del sistema tributario para maximizar la recaudación de ingresos (que deben ser pagados por los ciudadanos contribuyentes) y al mismo tiempo procurara la reducción de gastos administrativos y de cumplimiento para los contribuyentes (Onrubia, 2010).	<p>Subcategoría 1.1: Impacto de la recaudación en las finanzas municipales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Análisis de cómo la falta de pago de impuestos afecta los ingresos municipales. - Repercusiones en la capacidad del municipio para gestionar sus recursos. <p>Subcategoría 1.2: Factores que afectan la eficiencia en la recaudación</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problemas relacionados con el cumplimiento de la obligación tributaria - Impacto de la conformidad de obra en la recaudación.
Venta de bien futuro en proyectos urbanos	Según Solano (2014), son activos futuros en el contexto de los desarrollos urbanísticos, bienes inmuebles objeto de contratos inmobiliarios que aún no existen físicamente, los cuales son un componente esencial de la gestión de proyectos inmobiliarios, estos activos permiten la preventa de inmuebles, lo que financia parcialmente la construcción de las obras.	<p>Subcategoría 2.1: Definición y marco normativo de los bienes futuros</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.S. N°006-2017-VIVIENDA y D.L. N° 1520 Normativa Tributaria Relacionada. - D.Leg. N° 776 Ley de Tributación Municipal: Declaraciones Tributarias. - D.S. N° 002-2018-PCM: Aprueba El Nuevo Reglamento De Inspecciones Técnicas De Seguridad En Edificaciones - D.S. N° 029-2019-VIVIENDA: Aprueba El Reglamento De Licencias De Habilitación Urbana Y Licencias De Edificación <p>Subcategoría 2.2: Efectos de la venta de bienes futuros sobre la recaudación</p>

<p>Obligaciones tributarias de los actores involucrados</p>	<p>Las obligaciones tributarias como su nombre lo indica son obligaciones o responsabilidades que deben cumplirse desde el inicio del proyecto inmobiliario hasta el momento en el que se da la transferencia del bien al comprador quien a partir de ese momento debe asumir las responsabilidades tributarias.</p> <p>En palabras de Romero et al. (2021), el incumplimiento de estas obligaciones termina afectado los ingresos municipales debido a que las empresas inmobiliarias no cumplen con esta obligación, al no tramitar la conformidad de obra esto provoca un retraso en la activación de las obligaciones tributaria de los compradores creando un círculo vicioso de evasión y morosidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Retrasos en la formalización del bien y su impacto en la eficiencia tributaria. - Problemas de registro y retasación de inmuebles en proyectos urbanísticos.
		<p>Subcategoría 3.1: Responsabilidad de la inmobiliaria</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligaciones tributarias relacionadas con la culminación de obra. - Conformidad de obra. - Incumplimiento y sus consecuencias legales y tributarias. <p>Subcategoría 3.2: Responsabilidad del propietario comprador</p> <p>Desconocimiento de obligaciones tributarias por parte de los compradores.</p> <p>Impacto del retraso en la formalización de la propiedad en la recaudación.</p>

Anexo C: Preguntas y Respuestas

Preguntas	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5	Entrevistado 6	Entrevistado 7	Entrevistado 8	Entrevistado 9
<p>Pregunta 1.</p> <p>¿Cómo calificaría la eficiencia del sistema actual de recaudación del impuesto predial en su experiencia?</p>	Limitado.	Actualmente no existe un buen sistema de Recaudación en las municipalidades	Considero que el sistema de recaudación de impuesto predial es eficiente, por lo menos en Lima metropolitana, que es de donde tengo conocimiento.	En una escala del 1 al 5 donde 1 es “muy malo” y 5 es “excelente”, lo calificaría en un 3.5, ello debido a las falencias de nivel operativo que muchas veces encontramos los gestores para poder optimizar la recaudación del mencionado tributo.	La eficiencia del sistema puede verse afectada por la falta de actualización catastral, fiscalización insuficiente y falta de incentivos para el pago oportuno. Aunque se han implementado herramientas digitales, aún existen trabas burocráticas que dificultan una mayor recaudación.	Considero que la eficiencia del sistema de recaudación del impuesto predial en la venta de bienes futuros tiene ciertas limitaciones. Aunque existen mecanismos establecidos para la fiscalización y recaudación, la normativa actual podría optimizarse para agilizar los procesos y reducir la evasión tributaria.	La recaudación del impuesto predial es un reto para las administraciones tributarias municipales, en la medida que a la fecha tenemos normas obsoletas que dificultan la gestión de su recaudación, la poca colaboración normativa del legislativo impacta negativamente en la recaudación.	La recaudación actual es ineficiente teniendo en cuenta que gran parte del personal que labora en las administraciones tributarias locales no cuentan con los conocimientos, experiencias ni capacidades para poder brindar un servicio de calidad y una adecuada orientación para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes actuales y futuros.	La eficacia de en la recaudación, en un primer aspecto debe enmarcarse en un concepto geográfico, en vista de que a nivel nacional las realidades son diversas. en lo que se refiere a lima metropolitana, la eficacia se puede evaluar en función de los aspectos socio económicos que podrían dividirse en 3, que son bajo, medio y alto. ello debido a que en esa misma escala las municipalidades cuentan con los recursos para desarrollar estrategias de recaudación y asimismo cumplen con la prestación de los servicios públicos lo cual influye en la efectividad de la recaudación. se podría decir que en promedio la eficacia es regular.

<p>Pregunta 2</p> <p>¿Cuáles considera que son los principales obstáculos que enfrenta el sistema de recaudación en su funcionamiento o diario?</p>	<p>Falta de actualización del cuerpo normativo y sus protocolos procedimentales, frente al nacimiento y aparición de nuevos supuestos que se presentan en la realidad(campo).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poca conciencia tributaria • Dificil coyuntura económica y financiera • Muchos pequeños negocios vienen cerrando o que genera que haya disminución de la recaudación. 	<p>Considero que el principal problema que enfrenta el sistema de recaudación del impuesto a la renta es la disminución de la situación económica por la que atraviesan los vecinos propietarios de los inmuebles unido a la falta de cultura en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.</p>	<p>Muchas veces los principales obstáculos que enfrentamos los gestores públicos para el funcionamiento o del sistema de recaudación se deben a falencias a nivel operativo, tales como, limitaciones en cuanto al número de colaboradores asignados a la Unidad de Organización o falta de abastecimiento en cuanto a los equipos informáticos e insumos para poder notificar la deuda tributaria que los contribuyentes llegasen a tener.</p>	<p>En mi experiencia los problemas principales son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falta de cultura tributaria en la población. • Procesos administrativos largos y engorrosos. • Deficiencias en la fiscalización y control de predios informales. • Retrasos en la actualización de información catastral. 	<p>Considero que algunos de los principales obstáculos en la recaudación del impuesto predial en este tipo de proyectos incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dificultades en la identificación de los contribuyentes responsables del pago del impuesto. • Falta de mecanismos eficientes para fiscalizar el estado de los proyectos en desarrollo. • Lagunas legales que permiten postergar la obligación tributaria hasta la entrega del bien. 	<p>-Baja cultura tributaria -Normas obsoletas</p>	<p>-Personal no adecuado. -Falta de soluciones tecnológicas. -Educación tributaria.</p>	<p>Los principales obstáculos son la insatisfacción de los ciudadanos por una deficiente o mediana prestación de los servicios públicos y ejecución de obras. otro aspecto es la falta de cultura tributaria en vista de que no conocen sus obligaciones y las consecuencias de no cumplirlas.</p>
<p>Pregunta 3</p> <p>¿De qué manera la implementación de un eco tributo podría incentivar un cambio positivo en la conducta de los ciudadanos</p>	<p>A mi parecer sería contraproducente, por cuanto ya existen a la fecha mecanismos para mitigar el impacto ambiental y que se encuentran ligado directamente a</p>	<p>Se podría implementar un BONO VERDE en el mantenimiento de las áreas verdes y desmonte que se genera.</p>	<p>Sin duda las actividades económicas provocan un impacto en el medioambiente; y este impacto debe ser mitigado con acciones que demandan recursos, los</p>	<p>A mi parecer un eco tributo si podría incentivar a un cambio positivo en la población, debido a que, este tipo de tributos parafiscales, buscan</p>	<p>Puede ser una herramienta efectiva si se estructura bien. Se podrían otorgar descuentos en el impuesto predial a quienes implementen prácticas eco amigables, como</p>	<p>La implementación de un eco tributo podría incentivar el cambio de conducta en los ciudadanos mediante beneficios, como descuentos o</p>	<p>No comprendo la figura del eco tributario, pero si se trata de mejorar el comportamiento de los ciudadanos en el pago del arbitrio de residuos sólidos,</p>	<p>A través de la concientización de los servicios de recolección y manejo de residuos sólidos para el mantenimiento de un ambiente limpio y equilibrado que contribuya de</p>	<p>Pienso que no motivaría un cambio positivo, incluso si solo está dirigido a las empresas que contaminan. en el país los tributos no son bien aceptados porque no se muestra un uso eficiente de lo</p>

<p>respecto al manejo de residuos?</p>	<p>principios como el de reciprocidad y a mecanismos ligados a procedimientos administrativos y/o jurisdiccionales, debiendo recordar que la tributación graba principalmente riqueza y patrimonio, no siendo su finalidad la sanción o la prevención de ciertas conductas que podrían enmarcarse en otros procedimientos</p>		<p>cuales deben proceder de quienes ejercen estas actividades mediante impuestos, lo cual me parece justo y positivo. Sin embargo, el manejo de los residuos es un tema relacionado a: a) la conducta los ciudadanos y esta depende de sus hábitos y costumbres, y b) la gestión municipal, mediante la cual puede lograr excelentes resultados, como los que se exhiben en otros países.</p>	<p>desincentivar en el tiempo la realización de ciertas conductas y cubrir las externalidades que eventualmente pudieran suscitarse con las mismas. Ejm. El impuesto selectivo al consumo en el caso de los cigarrillos, este tributo que, a todas luces es parafiscal, busca reducir la incidencia de consumo de dicho producto y, potenciar el sistema de salud para cubrir las externalidades que el consumo del mismo puede llegar a acarrear. Aplicando el mismo a un eco tributo, como lo puede ser "impuesto a la tala de árboles" se llegaría a buscar el desincentivo de</p>	<p>reciclaje o eficiencia energética en sus viviendas.</p>	<p>incentivos por prácticas sostenibles en la gestión de residuos. Además, si se vincula a la recaudación predial, podría generar mayor conciencia sobre la responsabilidad ambiental en la comunidad.</p>	<p>considero que ello difícilmente se lograría por una "imitación" de la conducta efectiva de otros ciudadanos, por el contrario, desde mi concepto la única forma de lograr una mayor efectividad en el pago, sería la imposición del tributo; es decir, dejar que sea una tasa, sino un impuesto.</p>	<p>manera positiva a la calidad de vida de los vecinos. La implementación de un eco tributo requiere de un proceso de concientización a largo plazo.</p>	<p>que se recauda por ellos.</p>
--	---	--	---	---	--	--	---	--	----------------------------------

				dicha conducta y, con la recaudación del mismo, destinar a la plantación de nuevos árboles.					
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Qué impacto ha observado en la recaudación del impuesto predial debido a la falta de conformidad de obra en proyectos inmobiliarios?</p>	<p>Hay limitaciones por declaraciones orientadas a la evasión y elusión tributaria a causa de supuestamente no haber culminado las obras para empezar a tributar.</p>	<p>Debido a ello muchos condominios no vienen tributando el IMPUESTO PREDIAL</p>	<p>No he observado ningún impacto importante. Esto debido a que, desde la promulgación en el Perú de la constitución de 1993, la ejecución de proyectos de vivienda está en manos del sector privado, y estas viviendas se compran en su gran mayoría con créditos hipotecarios, lo cual obliga a la empresa a cargo del proyecto a conseguir lo más pronto posible el saneamiento físico legal de las viviendas, que es requisito para liquidar el contrato de financiamiento que firman con los bancos. Es en el</p>	<p>En principio la falta de conformidad de obra en proyectos inmobiliarios impacta negativamente debido a que ciertos gestores no acotan el tributo en aplicación de la facultad discrecional que se tiene en orden al principio de primacía de la realidad.</p>	<p>La falta de conformidad de obra genera incertidumbre en la titularidad de los predios, dificultando la recaudación del impuesto predial y fomentando la informalidad en el sector inmobiliario.</p>	<p>La falta de conformidad de obra en proyectos inmobiliarios genera demoras en la actualización de la base tributaria, lo que impacta negativamente en la recaudación del impuesto predial. Además, puede provocar declaraciones erradas o evasión, ya que los predios no son registrados con sus características reales en el catastro municipal.</p>	<p>Se ha disminuido la ampliación de la base tributaria, al estar a la expectativa de la conformidad y peor aún de los actuales requisitos que dificultan la actualización oportuna del impuesto.</p>	<p>El principal impacto respecto de la recaudación es que, al no contar con conformidad de obra, no puede cobrarse los tributos generados por la nueva edificación, resultando en una menor recaudación del impuesto predial.</p>	<p>La conformidad de obra es un trámite de parte y no de oficio por tanto no permite implementar un proceso que defina una exigibilidad para su emisión. Por tanto, ante el impedimento de determinar sin la existencia de este certificado origina un alto impacto en la recaudación del impuesto predial, obligando a desarrollar acciones de fiscalización.</p>

			saneamiento físico legal donde se debe dar cumplimiento al pago del impuesto predial; en adelante el pago depende del nuevo propietario.						
<p>Pregunta 5</p> <p>¿Con qué frecuencia se presentan casos de falta de conformidad en su experiencia y cuáles son las consecuencias más comunes?</p>	<p>Pasa frecuentemente y las consecuencias son la falta de tributación en periodos donde ya se ejerce el disfrute del bien y que no es declarado.</p>	<p>Se presentan muchos casos en la mayoría de municipalidades por desconocimiento de los funcionarios.</p>	<p>Como lo mencioné en mi respuesta anterior, son las empresas a cargo de la ejecución de los proyectos de vivienda las que se empeñan por conseguir el saneamiento físico legal de las viviendas nuevas, para lo cual deben de pagar el impuesto predial. Conozco muy pocos casos en los cuales no se ha cumplido con la conformidad de la obra.</p>	<p>No es muy frecuente la falta de conformidad de obra.</p>	<p>Es un problema frecuente en construcciones informales y en proyectos con trámites inconclusos. Las consecuencias incluyen menor recaudación tributaria y conflictos legales en la transferencia de bienes.</p>	<p>En mi experiencia, los casos de falta de conformidad de obra son frecuentes en proyectos con licencias extendidas o donde los desarrolladores no regularizan a tiempo la documentación. Las consecuencias más comunes incluyen retrasos en la recaudación, litigios administrativos y dificultades para la fiscalización de los predios.</p>	<p>Eso depende de la informalidad del distrito, las consecuencias son las mismas de la pregunta anterior.</p>	<p>La frecuencia no es fácil de determinar ya que depende de cada distrito. En mi experiencia este tema afecta en un casi la mayoría de los casos, salvo las inmobiliarias que venden departamentos o empresas privadas que realizan construcciones. La consecuencia más común es el retraso en la recaudación del impuesto predial desde que nace su obligación.</p>	<p>La frecuencia es de casi el 80% en algunos distritos. Ello depende de la cultura tributaria y el factor social.</p>
<p>Pregunta 6</p> <p>¿Qué medidas considera que podrían implementarse para mejorar el</p>	<p>Lo que hacemos en la práctica, acciones de fiscalización a fin de determinar la fecha de determinación y</p>	<p>Que la Gerencia de Desarrollo Urbano coordine con la Gerencia de Administración Tributaria para</p>	<p>El proceso de conformidad de obra es un trámite que se lleva a cabo en las municipalidades</p>	<p>Me reservo el derecho de opinar.</p>	<p>Las medidas que considero a implementarse serian las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Simplificación 	<p>Para mejorar el proceso de obtención de conformidad y optimizar la recaudación, se podrían</p>	<p>La conformidad es un elemento de naturaleza puramente administrativa, que no debería afectar con la</p>	<p>Una coordinación más exhaustiva con el área de control urbano, obras privadas y catastro para no</p>	<p>Para mejorar este proceso solo dependerá de un cambio normativo que no depende de los gobiernos locales ya esta</p>

<p>proceso de obtención de conformidad y, por ende, aumentar la recaudación?</p>	<p>contrarrestar lo alegado por los contribuyentes.</p>	<p>la conformidad de las obras de los proyectos inmobiliarios</p>	<p>s, por tanto, está sujeto a la burocracia correspondiente. Considero que este trámite debe ser encargado al sector privado; específicamente a los revisores urbanos, los cuales harían el trabajo de manera más eficiente, con lo cual las municipalidades cobrarían el impuesto predial más pronto.</p>		<p>de trámites administrativos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mayor fiscalización y sanción a construcciones informales. • Creación de incentivos para la regularización de predios. 	<p>implementar medidas como:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Fortalecer los controles en el otorgamiento y renovación de licencias de construcción. •Establecer sanciones más estrictas para la omisión en la regularización de conformidad de obra. •Simplificar trámites administrativos para facilitar la regularización de inmuebles. 	<p>realidad tributaria, ya que el hecho de tener una obra finalizada, pero con la imposibilidad de actualizar el tributo constituye una excepción que no se encuentra comprendida en la hipótesis de incidencia del impuesto, es decir, la condición del predio al 1 de enero de cada año, de modo que a mi consideración esta exigencia no debería ocurrir para la configuración del tributo.</p>	<p>solo tener una base actualizada del estado de los predios, sino también de las posibles observaciones y/o dificultades que acarrear el procedimiento constructivo, el ornato y la zonificación.</p>	<p>regulado por una ley. Al margen de ello podrían desarrollarse estrategias orientadas a incentivos tributarios que motiven la presentación de las solicitudes para la obtención de conformidad de obra.</p>
<p>Pregunta 7 ¿Cómo evalúa el marco normativo actual relacionado con la venta de bienes futuros y su impacto en el cumplimiento tributario?</p>	<p>Falta parametrar y definir conceptos que coadyuven a poder fijar criterios uniformes, respecto a la fecha de afectación, depende mucho de cada caso en concreto.</p>	<p>No existe un marco normativo adecuado que regule dicho mecanismo lo cual podría generar un mayor ingreso tributario por concepto del Impuesto Predial</p>	<p>Mi evaluación del marco normativo actual relacionado a la venta de bienes futuros es muy positiva; pues es este marco normativo y sus modificatorias el que ha permitido el “boom” inmobiliario en el que todavía vivimos. Nunca</p>	<p>No veo ninguna falencia en el mencionado caso, toda vez que, para tal caso, la inscripción en los registros tributarios y la correspondiente determinación de tributos corre a partir del acta de entrega del</p>	<p>Si bien la normativa busca garantizar seguridad jurídica en las transacciones, aún existen vacíos legales que dificultan su aplicación eficiente, especialmente en el control de proyectos informales.</p>	<p>El marco normativo actual tiene vacíos que permiten postergar el pago del impuesto predial en la venta de bienes futuros, lo que genera retrasos en la recaudación. En muchos casos, los compradores no</p>	<p>La norma debería ser expresa en cuanto al hecho que configuraría la condición efectiva para la configuración del tributo, ya que actualmente es ambigua y queda a libre interpretación de cada administración.</p>	<p>La Institución debería sacar normativas internas que ayuden a realizar cruce de información con las áreas involucradas en tema de recaudación.</p>	<p>El marco normativo relacionado a la venta de bienes futuros no está vinculado al impuesto predial en vista de que existen pronunciamientos que indican que solo se puede gravar este impuesto cuando el predio está construido, ello en el caso de</p>

			antes en la historia del Perú se construyó tantas viviendas en tan corto tiempo, y aún faltan construir mucho más. En consecuencia, la existencia de más predios permitió un mayor ingreso por impuesto predial.	bien, documento que permite delimitar la existencia del mismo; muy aparte de su independización o no.		son identificados a tiempo como contribuyentes, lo que dificulta la fiscalización.			ventas de departamentos por parte de inmobiliarias cuando se da la modalidad de venta en planos.
<p>Pregunta 8</p> <p>¿Existen aspectos específicos dentro de esta normativa que considere que dificultan o facilitan el proceso de recaudación del impuesto predial?</p>	<p>Si, pero no sobre lo que se encuentra tipificado, sino de lo que no está y que genera muchas interpretaciones que complican unificar criterios.</p>	<p>Que no hay un marco normativo adecuado y sencillo que permita mejorar la recaudación tributaria.</p>	<p>Considero que toda nuestra normatividad es perfectible, y que el aspecto más relevante que afecta negativamente el proceso de recaudación del impuesto predial es lo engorro de los trámites municipales al momento de la conformidad de obra y la primera declaración del impuesto predial.</p>	<p>A mi parecer no existen aspectos que dificultan el proceso de recaudación del impuesto predial, por el contrario, la normativa facilita la determinación del mismo para efectos de ejecutar el cobro del mencionado tributo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Exceso de requisitos para regularizar predios. • Falta de claridad en la regulación de bienes futuros. • Procesos lentos en la actualización catastral. 	<p>Algunos aspectos de la normativa que dificultan la recaudación incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La falta de obligatoriedad de registrar preventivamente a los compradores en el sistema tributario municipal. • Procesos de fiscalización limitados debido a la falta de acceso a información de los proyectos inmobiliarios en desarrollo. • Excesiva burocracia en la actualización catastral, lo que 	<p>Es discutible su aplicación, ya que nos remitimos a normas de carácter civil para poder interpretar una norma de carácter tributario.</p>	<p>Esta normativa no regula la recaudación del impuesto predial.</p>	<p>No lo dificultan, puesto que no lo regulan.</p>

						impide reflejar oportunamente el valor real de los inmuebles.			
<p>Pregunta 9</p> <p>¿Ha observado si las inmobiliarias, quienes venden los bienes desde que son proyectos, cumplen con el pago del impuesto predial?</p>	<p>Depende mucho de cada inmobiliaria, algunos trasladan la responsabilidad a los compradores, otros tratan de “maquillar” los supuestos para encuadrarlos en dispositivos que permitan subvaluar.</p>	<p>La mayoría de inmobiliarias NO CUMPLEN con pagar sus tributos</p>	<p>Si, Todas las inmobiliarias con las que he tenido contacto han cumplido y cumplen con el pago del impuesto predial.</p>	<p>Finalmente, siempre terminan efectuando el pago del impuesto predial, por cuanto para efectuar la transferencia de dominio a nivel registral, el notario público ante el cual se realiza el acto de compra-venta, siempre termina pidiendo el formulario HR, PU y la Constancia de No Adeudo Tributario respecto del Impuesto Predial.</p>	<p>Algunas inmobiliarias evitan el pago del impuesto hasta la entrega del bien, lo que afecta la recaudación y genera retrasos en el financiamiento de servicios municipales.</p>	<p>En muchos casos, las inmobiliarias no cumplen oportunamente con el pago del impuesto predial, ya que los bienes futuros no son registrados a tiempo en la base tributaria municipal. Esto se debe a la falta de mecanismos de control y fiscalización efectivos durante la ejecución de los proyectos.</p>	<p>La mayoría realiza el pago del impuesto predial.</p>	<p>Algunas Inmobiliarias si cumplen con el pago del Impuesto Predial, debido que el adquirente del inmueble se acerca a la Municipalidad a preguntar el estado del predio que va adquirir.</p>	<p>Las inmobiliarias, como propietarias, están obligadas al pago del impuesto predial del terreno donde se desarrollan estos proyectos. En los casos de habilitaciones urbanas con independizaciones, están obligadas a declarar de esta forma y al respectivo pago por cada lote del terreno.</p>
<p>Pregunta 10</p> <p>¿De qué manera considera que la falta de facultades para otorgar conformidades afecta a los</p>	<p>A mi parecer, más que la falta de facultades, es la interpretación de normativa difusa la que genera el impacto negativo.</p>	<p>Afecta en gran medida puesto que no se generan mayores ingresos tributarios en los nuevos proyectos inmobiliarios.</p>	<p>Son los plazos de los tramites de conformidad de obra los que afectan a los agentes inmobiliarios, y en consecuencia afectan también al cumplimiento tributario.</p>	<p>Realmente considero que no hay afectación a nivel normativo, por cuanto, a mi criterio la falta de conformidad de obra no resultaría</p>	<p>Afecta la recaudación porque los agentes inmobiliarios deben asumir todo el proceso, lo que puede generar retrasos y evasión tributaria.</p>	<p>La falta de facultades municipales para otorgar conformidades de obra de oficio dificulta el seguimiento del proceso de edificación. Esto genera que</p>	<p>No lo he analizado.</p>	<p>Al no realizar las conformidades de obra, el área de recaudación no puede ingresar a la base de datos los predios que deben declarar su actual</p>	<p>Las facultades si las tienen los gobiernos locales, pero están asignadas a las unidades orgánicas especialistas en temas urbanos. Este procedimiento se</p>

agentes inmobiliarios y su cumplimiento tributario?				impedimento para realizar el cobro del tributo, toda vez que, por encima de la documentación se encuentra el principio de primacía de la realidad, que permite que la administración tributaria determine el tributo.		los agentes inmobiliarios no regularicen a tiempo sus obligaciones tributarias, postergando así el pago del impuesto predial hasta después de la venta del bien.		infraestructura, eso afecta directamente a la recaudación corriente del año fiscal en el Impuesto Predial.	desarrolla de parte y si existe un propietario, es él solicitante. Si esta condición se presenta en inmuebles que son objeto a venta futura, éstos deben desarrollarse conforme a ley, con la finalidad de continuar con los demás procesos que permitan aplicar el cobro de tributos.
<p>Pregunta 11</p> <p>¿Qué consecuencias ha observado en el proceso tributario debido a esta falta de facultades por parte del municipio?</p>	Subvaluación y omisión en la declaración.	Que existe una menor recaudación a la proyectada que podría generarse si la Municipalidad tuviera la facultad para poder recaudar de los Proyectos Inmobiliarios finalizados.	No he observado ninguna consecuencia relevante.	Me reservo el derecho de opinar.	La falta de estas facultades por parte del municipio provoca que la administración no pueda iniciar ni agilizar el proceso de regularización de manera autónoma. Como consecuencia, en el proceso tributario se observan: •Retrasos en la recaudación: Al no poder otorgar la conformidad de obra de oficio, la municipalidad depende por completo de los	Las principales consecuencias que he observado son: •Retrasos en la actualización del catastro y, por ende, en la cobranza del impuesto predial. •Dificultad en la identificación del sujeto obligado al pago, lo que afecta la fiscalización. •Menor recaudación municipal debido a la postergación de la obligación	Sin respuesta.	-Retraso en la ampliación de la base tributaria -Contribuyentes omisos -Baja recaudación	Si bien es cierto el municipio si tiene facultades para la entrega de conformidades de obra, éstas solo se pueden emitir a solicitud del interesado y posterior a la verificación de la construcción. De ello depende el inicio de un proceso tributario, y como ya se indicó esto puede retrasar la recaudación.

					<p>trámites que presenten los propietarios o inmobiliarias, lo que dilata la emisión y el cobro del impuesto predial.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Aumento de la informalidad: Muchos propietarios prefieren no completar los trámites o no regularizar sus construcciones, generando predios fuera del registro oficial. •Menor fiscalización: Sin la facultad para actuar de oficio, el control sobre los proyectos irregulares se reduce, facilitando la evasión tributaria. •Afectación de ingresos municipales: La falta de recaudación oportuna limita los recursos para obras y servicios públicos •Inseguridad jurídica: Los compradores o 	tributaria.			
--	--	--	--	--	---	-------------	--	--	--

					inversores enfrentan mayores riesgos si el inmueble no cuenta con la conformidad de obra, lo cual puede entorpecer transacciones futuras				
<p>Pregunta 12</p> <p>¿Qué cambios propondría para mejorar las facultades municipales relacionadas con las conformidades y facilitar así el cumplimiento tributario (pago de impuesto predial)?</p>	<p>Se deberían instaurar mesas de diálogo entre las unidades orgánicas recaudadoras en materia tributaria a nivel nacional, a fin de establecer parámetros uniformes en cuanto a la problemática, y al mismo tiempo fijar dentro del procedimiento etapas de fiscalización que puedan acreditar lo dicho por los contribuyentes.</p>	<p>Que se apruebe un Reglamento que otorgue facultades a las Municipalidades para poder cobrar en los proyectos inmobiliarios aun así no tengan conformidad de Obra.</p>	<p>Los cambios que propondría están relacionados con eliminar las trabas burocráticas que se encuentran en los trámites de conformidad de obra y declaratoria de fábrica. Esto se puede lograr privatizando este servicio mediante los revisores urbanos.</p>	<p>Ninguno.</p>	<p>Los cambios podrían ser los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Otorgar facultades de oficio: Permitir que el municipio emita conformidades de obra de manera autónoma para agilizar la regularización. •Digitalización y simplificación: Implementar plataformas en línea para automatizar y reducir tiempos en los trámites. •Coordinación interinstitucional: Mejorar el intercambio de información entre dependencias (catastro, urbanismo, etc.). •Capacitación y actualización 	<p>Para mejorar las facultades municipales en la concesión de conformidades y facilitar el cumplimiento tributario, se podrían implementar medidas como:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Permitir a la municipalidad otorgar conformidades de oficio cuando se verifique que la obra cumple con la normativa vigente. •Establecer sanciones administrativas más efectivas para inmobiliarias que posterguen la regularización. •Digitalizar y agilizar los procedimientos 	<p>No debería estar relacionado uno con otro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Capacitación al personal -Mejorar los sistemas informáticos de recaudación -Concientización a la población -Campañas tributarias de capacitación al contribuyente -Propuestas de normativas internas 	<p>El cambio debe enfocarse en no condicionar la emisión de la conformidad de obra a que sea un procedimiento de parte y de que pueda ser emitido de oficio si la municipalidad previa fiscalización determina la culminación de la obra.</p>

					<p>normativa: Fortalecer al personal y modernizar la legislación para adaptarse a nuevas realidades.</p> <p>•Incentivos y sanciones: Ofrecer beneficios por regularización temprana y aplicar sanciones a quienes incumplan, fomentando así el cumplimiento tributario.</p>	de fiscalización para reducir los tiempos de gestión.			
--	--	--	--	--	---	---	--	--	--

Anexo D. Ficha de Análisis Documental

FICHA N°	
TIPO DE DOCUMENTO	
AUTOR / AÑO	
DATOS RELEVANTES	
ANÁLISIS	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

Anexo E. Guía de Entrevista

FACULTAD DE DERECHO ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

GUÍA DE ENTREVISTA TESIS: “eficiencia en la recaudación del impuesto predial en proyectos urbanos: un análisis sobre la venta de bien futuro”

DATOS DEL ENTREVISTADO

NOMBRES Y APELLIDOS:

.....

CENTRO DE TRABAJO:

OCUPACIÓN:

.....

FECHA:

.....

Objetivo General: Identificar si la actual regulación la recaudación del impuesto predial, en proyectos inmobiliarios que operan bajo la modalidad de venta de bienes futuros, es eficiente

1. ¿Cómo calificaría la eficiencia del sistema actual de recaudación del impuesto predial en su experiencia? *Esta pregunta busca obtener una evaluación general sobre la eficiencia percibida por el entrevistado.*

.....

2. ¿Cuáles considera que son los principales obstáculos que enfrenta el sistema de recaudación en su funcionamiento diario?
Esta pregunta busca identificar los problemas específicos que afectan la eficiencia en la recaudación.

.....

-

 3. ¿De qué manera la implementación de un eco tributo podría incentivar un cambio positivo en la conducta de los ciudadanos respecto al manejo de residuos?

Objetivo E1: - Establecer si la falta de conformidad de obra, en proyectos inmobiliarios con licencias de edificación por periodos prolongados, afecta la recaudación del impuesto predial.

4. ¿Qué impacto ha observado en la recaudación del impuesto predial debido a la falta de conformidad de obra en proyectos inmobiliarios?
Esta pregunta busca entender cómo la falta de conformidad afecta directamente los ingresos municipales.

5. ¿Con qué frecuencia se presentan casos de falta de conformidad en su experiencia y cuáles son las consecuencias más comunes?
Esta pregunta busca cuantificar y calificar los casos de falta de conformidad y sus repercusiones.

6. ¿Qué medidas considera que podrían implementarse para mejorar el proceso de obtención de conformidad y, por ende, aumentar la recaudación?
Esta pregunta permite obtener sugerencias sobre mejoras al proceso administrativo.

Objetivo E2: - Analizar la influencia de la normativa actual sobre la venta de bienes futuros en la eficiencia de la recaudación del impuesto predial en los proyectos inmobiliarios.

7. ¿Cómo evalúa el marco normativo actual relacionado con la venta de bienes futuros y su impacto en el cumplimiento tributario?

Esta pregunta busca entender cómo perciben los entrevistados las regulaciones actuales y su efectividad.

.....

8. ¿Existen aspectos específicos dentro de esta normativa que considere que dificultan o facilitan el proceso de recaudación del impuesto predial?

Esta pregunta permite identificar elementos normativos que afectan positivamente o negativamente el sistema

.....

9. ¿Ha observado si las inmobiliarias, quienes venden los bienes desde que son proyectos, cumplen con el pago del impuesto predial?

Esta pregunta busca identificar como se da el cumplimiento de la obligación tributaria por parte de las inmobiliarias

.....

Objetivo E3: Establecer en qué medida la falta de facultad por parte de la municipalidad para conceder la conformidad de obra de oficio afecta el cumplimiento el pago del impuesto predial que deben asumir los agentes inmobiliarios durante todo el proceso de edificación.

10. ¿De qué manera considera que la falta de facultades para otorgar conformidades afecta a los agentes inmobiliarios y su cumplimiento tributario?

Esta pregunta busca comprender cómo esta limitación administrativa impacta a los actores involucrados

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

- 11.** ¿Qué consecuencias ha observado en el proceso tributario debido a esta falta de facultades por parte del municipio?
Esta pregunta permite explorar efectos directos e indirectos sobre el cumplimiento tributario

.....
.....
.....
.....
.....
.....

- 12.** ¿Qué cambios propondría para mejorar las facultades municipales relacionadas con las conformidades y facilitar así el cumplimiento tributario (pago de impuesto predial)?
Esta pregunta busca obtener recomendaciones para mejorar el marco normativo y administrativo.

.....
.....
.....
.....
.....
.....