



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

Análisis comparativo del catastro urbano en el centro poblado de
Salitral entre los periodos 2013 al 2021.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ARQUITECTO**

AUTOR:

Arica Quino, Joseph Sinoé (ORCID: 0000-0003-4561-9395)

ASESOR:

Dr. Fernández Santos, Diana Yessenia (ORCID: 0000-0001-8542-6235)

Mg. Gutiérrez Castro, Jorge Luis (ORCID: 0000-0002-9763-1065)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Urbanismo Sostenible

PIURA – PERÚ

2021

DEDICATORIA

A Dios, por darme la vida y la oportunidad de superarme constantemente, brindándome motivación, fuerza y perseverancia para continuar luchando por mis sueños.

A los profesionales especialistas que participaron en el presente proyecto con profesionalismo y dedicación; a mis asesores, por la orientación teórica, metódica y practica brindada.

A mis padres y hermanos, por su inmenso amor, cariño y comprensión; por ser mi motor y motivo para enfrentar las adversidades del día a día; por el respaldo indispensable hacia la carrera que elegí, arquitectura.

Arica Quino, Josseph Sinoé.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por el don de la vida, la salud y el bienestar; a mis padres, por el apoyo brindado, la educación en valores y la oportunidad de estudiar; a mis hermanos, familiares y amigos por estar en todo momento e impulsarme a seguir estudiando; a los especialistas que ofrecieron sus conocimientos para el desarrollo de la presente investigación; y a mis docentes, por el conocimiento impartido, la formación académica, amistad y apoyo incondicional hacia mi persona, grandes y admirables personas que me han ayudado a superarme y a llegar a donde estoy ahora.

Arica Quino, Josseph Sinoé.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CARÁTULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	iv
ÍNDICE DE TABLAS	v
ÍNDICE DE FIGURAS	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	3
III. METODOLOGÍA.....	8
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	8
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	9
3.3. Escenario de estudio.....	9
3.4. Participantes.....	10
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	10
3.6. Procedimiento.....	11
3.7. Rigor científico.....	12
3.8. Método de análisis de datos.....	12
3.9. Aspectos éticos.....	13
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	13
V. CONCLUSIONES.....	73
VI. RECOMENDACIONES.....	74
REFERENCIAS.....	76
ANEXOS.....	83

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N°01 <i>Matriz de comparación – respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación catastral actual en el CPS?.....</i>	13
Tabla N°02 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?.....</i>	15
Tabla N°03 <i>Matriz de análisis - resultados del objetivo principal de investigación tras la comparación de las respuestas a las preguntas 1 y 2.....</i>	18
Tabla N°04 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta: tomando como referencia desde el año 2013 al año actual, ¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el centro poblado de Salitral?.....</i>	22
Tabla N°05 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas catastrales han surgido con respecto a la propiedad en el centro poblado de Salitral en dicha línea temporal (2013 al 2021)?.....</i>	23
Tabla N°06 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del centro poblado de Salitral en los años descritos (2013 al 2021)?.....</i>	24
Tabla N°07 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo se ha realizado el registro de propiedad en el centro poblado de salitral en el periodo 2013 al 2021?</i>	26
Tabla N°08 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿qué problemas de registro de propiedad se han presentado desde el año 2013 hasta el 2021 en el centro poblado de salitral?</i>	27
Tabla N°09 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el CPS desde el 2013 al presente año?</i>	29

Tabla N°10	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿cuál es la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el centro poblado de salitral los últimos nueve años (2013 al 2021)?</i>	30
Tabla N°11	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 a la fecha) han surgido en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en centro poblado de salitral?</i>	31
Tabla N°12	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre el periodo 2013 al 2021?</i>	33
Tabla N°13	<i>Matriz de análisis - respuesta al primer objetivo específico de investigación tras la comparación de las respuestas respectivas al aspecto jurídico</i>	34
Tabla N°14	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?</i>	40
Tabla N°15	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿qué problemas prediales urbanos se han manifestado a lo largo de los últimos nueve años (2013 – 2021) en el centro poblado de salitral?</i>	42
Tabla N°16	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del cps entre el periodo señalado (2013 – 2021)?</i>	43
Tabla N°17	<i>Matriz de comparación - resultados de la pregunta: tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 a la actualidad, ¿Cómo se ha realizado el levantamiento catastral en el centro poblado de Salitral?</i>	44
Tabla N°18	<i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el centro poblado de salitral entre los años 2013 al 2021?</i>	46

Tabla N°19 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2021 en el CPS?</i>	47
Tabla N°20 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del centro poblado de Salitral desde el año 2013 al presente?</i>	48
Tabla N°21 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del centro poblado de Salitral dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?</i>	50
Tabla N°22 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del centro poblado de Salitral referida desde el año 2013 al 2021?</i>	51
Tabla N°23 <i>Matriz de análisis - respuesta al segundo objetivo específico de investigación tras la comparación de las respuestas respectivas al aspecto físico</i>	52
Tabla N°24 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo se ha llevado a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?</i>	60
Tabla N°25 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el CPS desde el año 2013 al 2021?</i>	62
Tabla N°26 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el centro poblado de Salitral respecto los últimos nueve años (2013 al 2021)?</i>	63
Tabla N°27 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo se han realizado las gestiones catastrales en el centro poblado de Salitral a lo largo del periodo 2013 hacia el 2021?</i>	65

Tabla N°28 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2021) en el centro poblado de Salitral?.....</i>	66
Tabla N°29 <i>Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2021 en el CPS?.....</i>	67
Tabla N°30 <i>Matriz de análisis – respuesta al tercer objetivo específico de investigación tras la comparación de las respuestas respectivas al aspecto fiscal.</i>	68
Tabla N°31 <i>Participantes para la aplicación del instrumento de recolección de datos.</i>	83
Tabla N°32 <i>Determinación de lapsos de tiempo y cantidad de preguntas en entrevista semiestructura a profesionales.....</i>	84
Tabla N°33 <i>Matriz de comparación según cada pregunta – objetivo.....</i>	84
Tabla N°34 <i>Matriz de análisis según tablas comparativas por objetivo.....</i>	85
Tabla N°35 <i>Matriz de sistematización de hipervínculos – videoconferencias realizadas a los participantes del proyecto de investigación.....</i>	85
Tabla N°36 <i>Confiabilidad de la aplicación del instrumento según Khalil & Cowie, 2020.....</i>	85
Tabla N°37 <i>Sistematización de hipervínculos de videoconferencias realizadas a través de la aplicación zoom video communications.....</i>	86

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinanciado. Diego Erba.	88
Figura 2. De sobrón – el plano catastral de Carlos Colubi: propuesta metodológica para la reconstitución gráfica del terrazgo madrileño en el siglo XIX.	88
Figura 3. Fases metodológicas de recolección de datos del PI. Fase preliminar (Fpr), fase de aplicabilidad (Fpl) y fase de sistematización (Fst). ...	89
Figura 4. Fases del procedimiento metodológico: fase de tabulación (Ftb), fase de comparación (Fcp), fase de análisis (Fas) y fase de descripción objetiva (Fdo)	90

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo principal analizar el catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021, basándose en teorías y fundamentos del catastro urbano y en las categorías de los aspectos jurídicos, físicos y fiscales. Desarrollándose bajo un enfoque cualitativo, de nivel básico, de diseño fenomenológico descriptivo; aplicando el instrumento de la entrevista semiestructurada a siete especialistas seleccionados. Obteniendo mediante las fases de comparación y análisis que el centro poblado de Salitral carece del área catastral instaurada completamente, ocasionando problemas jurídicos como: la inseguridad jurídica a las propiedades como a su registro y el desconocimiento de la población al marco legal; en el aspecto físico: el aumento en cantidad de predios urbanos, levantamiento catastral inconcluso y planimetría desactualizada desde el año 2013; finalmente en el aspecto fiscal: problemas tributarios y limitaciones económicas en las gestiones catastrales. Concluyendo a través del análisis comparativo del catastro urbano entre los años 2013 al 2021 que en el centro poblado de Salitral no se instauró el catastro urbano en su totalidad, generando deficiencias en la esfera jurídica, en relación a la propiedad, registro y normatividad; física, relacionada al predio urbano, levantamiento catastral y planimetría; y fiscal respecto a su deficiente tributación y limitada gestión catastral.

Palabras clave: Catastro urbano, aspecto jurídico, aspecto físico, aspecto fiscal.

ABSTRACT

The principal objective of this research was to analyze the urban cadastre in the Salitral town center through the comparison of the periods 2013 to 2021, based on theories and foundations of the urban cadastre and in the categories of legal, physical and fiscal aspects. Developing under a qualitative approach, basic level, descriptive phenomenological design; applying the instrument of the semi-structured interview to seven selected specialists. Obtaining through the comparison and analysis phases that the Salitral town center lacks the fully established cadastral area, causing legal problems such as: legal insecurity to the properties and their registration and the population's ignorance of the legal framework; in the physical aspect: the increase in the number of urban properties, unfinished cadastral survey and outdated planimetry since 2013; finally in the fiscal aspect: tax problems and economic limitations in cadastral procedures. Concluding through the comparative analysis of the urban cadastre between the years 2013 to 2021 that in the Salitral town center the urban cadastre wasn't established in its entirety, generating deficiencies in the legal sphere, in relation to property, registration and regulations; physical, related to the urban property, cadastral survey and planimetry; and fiscal regarding its deficient taxation and limited cadastral management. related to urban property, cadastral survey and planimetry; and fiscal regarding its deficient taxation and limited cadastral management. related to urban property, cadastral survey and planimetry; and fiscal regarding its deficient taxation and limited cadastral management.

Keywords: Urban cadastre, legal aspect, physical aspect, fiscal aspect.

I. INTRODUCCIÓN

Actualmente, la importancia del CU se sustentó por la ONU y la FIG, a través de los acuerdos pactados en Indonesia y Australia entre los años 1996 y 1999 respectivamente, concibiéndolo como el sistema registral imprescindible con características gráficas, legales y fiscalizadoras; logrando la óptima intervención en el desarrollo y planificación de las urbes (Iryna, 2017).

Sin embargo, a nivel internacional presentó deficiencias en su aplicación e individualismo, tal es el caso de los países de Namibia, Ruanda, Ghana, Indonesia y Etiopia; requiriendo un exhaustivo análisis y organización de las entidades rectoras de la información catastral con la finalidad de brindar protección a los derechos públicos y privados de los bienes inmuebles, previniendo la colusión y duplicidad predial (Femenia, Mora & Martinez, 2021).

En Latinoamérica, la Contraloría de Bogotá D.C evaluó y expuso el estado catastral en su informe final de auditoría del año 2020 a la UAECD, detectando inconsistencias administrativas relacionadas a la incapacidad de respuesta eficaz a trámites de carácter físico, legal y tributario. A nivel nacional, la problemática se agudizó por la ineficacia de las organizaciones encargadas del CU, limitando gestiones públicas sectoriales, regionales y locales a consecuencia de la inexistencia o desactualización del registro de la información requerida dentro de su demarcación territorial bajo la normativa vigente (Rosas, Rojas & Herrera, 2018).

Según el censo del año 2017 realizado por el INEI, en la región Piura se detectaron 48 distritos que poseen CU, de los cuales solo 13 de ellos han recibido actualizaciones desde el año 2000; y 17 distritos que no cuentan con CU, estando inmerso el distrito de Salitral en la Provincia de Sullana. Sin embargo, a nivel local se ha venido trabajando con los levantamientos catastrales realizados por COFOPRI y la MPS con la finalidad de gestión y ordenamiento.

Por lo cual, ante la problemática expuesta anteriormente, se determinó la siguiente interrogante de estudio: ¿Cuál es el análisis del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?; teniendo las preguntas

específicas: ¿Cuál es el análisis del aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?, ¿Cuál es el análisis del aspecto físico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021? y ¿Cuál es análisis del aspecto fiscal del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?.

La presente investigación se justificó en el ámbito social – cultural por su capacidad administrativa y de dirección pública dentro de la esfera de información catastral generada (Koncsag, 2017); contribuyendo de manera práctica para la mejora de políticas sociales, siendo de importancia para el logro eficiente de los objetivos trazados por las municipalidades respectivas, con características relevantes para el desarrollo de la sociedad (Samillan, 2018).

Asimismo, se justificó económicamente debido a que el resultado de la implementación y mejoramiento de la base catastral en las organizaciones competentes dentro su marco de jurisdicción, ocasiona el aumento significativo en el campo tributario, enmarcado por la cobranza del impuesto predial (Alfaro, 2020). Añadido a ello, en el campo teórico se amplifica la información del CU en correspondencia a las actualizaciones recibidas, desarrollo de teorías bases y su empleabilidad para el manejo del campo espacial dentro de un área urbana específica (Yomralioglu & McLaughlin, 2017).

A su vez, se justificó metodológicamente a razón de que el CU es un instrumento fidedigno, empleado para sistematizar, recopilar y analizar el dinamismo urbano con fines de organización territorial (Sánchez, Cebrián & Garcia, 2021). Finalmente, se justificó en el campo de la sostenibilidad, reuniendo las características antes mencionadas, da lugar a mejoras en la habitabilidad urbana y mitigación de riesgos en la ciudad, haciendo uso eficiente del suelo (Salvatore, 2020).

Ante ello, y en referencia a la pregunta formulada anteriormente, se tuvo como objetivo principal: analizar el CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021; teniendo como objetivos específicos: (i) analizar el aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021, (ii) analizar el aspecto físico del CU en el CPS a través de la

comparación de los periodos 2013 al 2021, y (iii) analizar el aspecto fiscal del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.

II. MARCO TEÓRICO

El CU se remonta a las ideologías españolas del siglo XVIII, abordando el análisis concerniente a las ciudades de Toledo, Sevilla y Granada, determinando su utilidad para el detalle patrimonial del Rey, expresado en los bienes, rentas, uso y distribución espacial de sus dominios (Bullón & Cuesta, 2019). Debido a ello, (Erba, 2017) el catastro latinoamericano adoptó características objetivas y estructuradas bajo el enfoque de relación económico - espacial – jurídico de tipología predial (Figura N° 01), impulsando la gestión pública con fines de ordenamiento territorial.

En la actualidad, el CU se puede definir como un proceso burocrático y de reconocimiento del bien inmueble, identificando sus derechos, titularidades y aranceles (Oballe & Rivera, 2018); generando así un registro clasificado y ordenado de la información jurídica, física y fiscal; con objetivos planificadores, organizadores y de gestión del desarrollo urbano en el que encuentre inmerso (Yomralioglu & McLaughlin, 2017).

En relación, Osmani (2017) en su tesis de maestría titulada “*Deficiencias en la información catastral en Kosovo*”. Tuvo como objetivo principal describir la administración territorial y desafíos presentados por la deficiencia en el CU de Kosovo, resaltando su importancia. Fue un estudio de enfoque cualitativo, tomando como muestra a expertos conocedores de la temática, aplicando como instrumento las entrevistas y revisión documental. Los principales resultados del estudio fueron: la vulnerabilidad en los derechos de propiedad, falta de información gráfica catastral pertinente, influenciada por la informalidad de los predios, afectando directamente su registro y fiscalización. Se concluyó que la falta o desactualización de la data catastral significa un retroceso a sí mismo, originando confusión con respecto a la propiedad y confiabilidad del CU, influyendo en la disminución en capacidad de los aspectos legales, físicos y fiscalizadores.

De esta manera, se rescata la relevancia del antecedente internacional realizado por Osmani (2017), enfatizando el enfoque cualitativo que se trabajó con la finalidad de la obtención de información más subjetiva, producto de la herramienta metodológica empleada y los aspectos abordados; técnicas para la determinación de los participantes, así como la argumentación con las bases teóricas del CU.

Por otra parte, el aspecto jurídico se conceptualiza centralizándose en la propiedad, registro de misma con relación a los derechos inherentes del predio respectivo, así como en sus leyes de trascendencia jurídico-administrativa (García, 2018), de las cuales sobresalen los artículos 15, 17, 18, 21 y 22 de la Ley N° 28294; R. N° 04-2012-SNCP-CNC del 26/12/12; y Ley N° 27972 (Daza & Champi, 2018).

Las características antes descritas, se encuentran enmarcadas en el ámbito legal del CU y presentan una relación estrecha entre sí, por lo cual se realizan estudios en relación a ellas. A su vez, Paiva, Antunes & Camboim (2018) afirman la integración de información de la propiedad y su registro no son posibles si no existe una normatividad que lo sustente, dificultando la accesibilidad a una data catastral en el aspecto en mención. Ante ello, se consideran las siguientes conceptualizaciones:

La propiedad, según el código civil peruano - artículo N° 923 lo define como la potestad legal del aprovechamiento de los atributos del bien inmueble en relación con la sociedad y el marco normativo (Castro, 2017); a su vez, el registro de propiedad se refiere al asentamiento de los actos jurídicos administrativos de afección directa al predio urbano y la capacidad del o los titulares (O'Connor, 2019); asimismo, correspondiente a la ley de carácter jurídico – administrativo, se concibe como la imposición justa de deberes y derechos autoritarios para el ordenamiento, función y distribución de poderes burocráticos (Henzler, 2020).

Concerniente a ello, Sánchez (2019) en su tesis de grado denominada *“El SNTBI y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018”*. Tuvo como objetivo principal el análisis de los efectos jurídicos generados por

SNTBI en la preferencia registral. Fue un estudio a nivel básico, de enfoque cualitativo y diseño interpretativo; empleando la revisión literaria y entrevistas, las cuales fueron aplicadas a jueces especializados. Los principales resultados fueron las falencias administrativas, vacíos catastrales, notariales y registrales. Se concluyó que se requiere del SNTBI para resguardar a la propiedad y su registro, dando cumplimiento a lo requerido por la ley.

Ceron (2017) en su tesis llamada *“Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del RPI - 2017”*. Tuvo la finalidad de análisis sobre la temática jurídica de sentido cultural registral de la urbe, englobando la seguridad jurídica predial. Fue un estudio de nivel básico; enfocado de manera cualitativa empleando el diseño de teoría fundamentada; aplicando encuestas a los dirigentes y pobladores de esa zona. Los principales resultados fueron la evidencia de la vulnerabilidad sobre los derechos, seguridad y registro de propiedad. Se concluyó que la deficiencia presentada genera una alta inseguridad jurídica entorno a la propiedad en dicho distrito.

Ambos antecedentes nacionales jurídicos del CU muestran la viabilidad y pertinencia de la demarcación de tipología descriptiva cualitativa, empleando la entrevista y revisión de literatura; consideradas por ser cualidades intrínsecas resultantes del análisis en las tres terminologías que definieron la puntualidad y transparencia legal del mismo.

En el ámbito espacial o físico se delimita por los rasgos inherentes del predio urbano, que a través del levantamiento catastral se obtienen medios planímetros para el manejo y dominio de la información recopilada (Mika, 2017); con capacidad de guiar hacia la eficiencia administrativa del campo urbano, facilitando la obtención, difusión e intercambio de información relevante y oportuna de las unidades prediales (Polat & Alkan, 2018).

Definiendo al predio urbano como el polígono continuo y cerrado que delimita una superficie perimetral específica, excluyendo de su pertenencia los bienes normados por la ley N° 28294 (Amaya, 2020); al levantamiento catastral como la agrupación de características legales, técnicas – administrativas con la

intención de obtener información predial del entorno espacial intervenido, mediante la recopilación, análisis y expresión de planos catastrales (Ünveren & Baycar, 2019); para los cuales, De Sobrón (2019) citó a Colubi (1889) para determinarlos como una herramienta de descripción del bien inmueble y edificaciones contiguas, referenciando el entorno urbano inmediato como se aprecia en la figura 2, especificando fallas geográficas, delimitaciones, poligonales, extensiones territoriales y parcelas en el sector graficado.

En relación a ello, Rodríguez (2020) en su tesis de maestría titulada *“Factores que determinan el proceso de SFL en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán - Cajamarca”*. Tuvo como objetivo principal determinar los factores intervinientes en el proceso de saneamiento físico fiscal en el lugar de estudio. Fue un investigación mixta - no experimental - transaccional descriptiva, con una muestra probabilísticas empleando la guía de revisión documental y de entrevista. Los principales resultados fueron las consideraciones esenciales para realizar el levantamiento catastral y las restricciones pertinentes. Se concluyó que los factores que intervienen durante el proceso indicado son el económico, social, físico, fiscal, legal y administrativo.

Charaja (2017) en sus tesis de maestría denominada *“El proceso de FPU en COFOPRI 2016”*. Sostuvo como esencial objetivo el análisis del proceso de FPU por COFOPRI - 2016. Fue un estudio cualitativo de fenomenología, empleando la entrevista a expertos, así como la revisión documental. Los principales resultados fueron la inseguridad jurídica, formalización y aspectos físicos de los predios urbanos. Se concluyó que el proceso de FPU demanda grandes labores por atender, argumentando que la formalización debe ser continua a lo largo del tiempo.

Entre ambos antecedentes nacionales sobre el determinante físico del CU, reúnen temáticas como formalización, economía, y con amplia significancia de la aplicación jurídica para brindar seguridad y respaldo; por ello, y a pesar que son campos teóricos que surgen del análisis descriptivo de las cualidades definidas en esta parte, argumentan la relación directa con el aspecto jurídico ocasionando la aseveraciones como lo son el levantamiento físico legal, que no es otra cosa sino que la sumatoria de ambas características.

Por último, el aspecto fiscal se puede definir como la determinación y ejecución del impuesto predial sobre los bienes inmuebles, así como la regularización e imposición de multas o exoneraciones, en relación a la gestión catastral (Main, 2017); resaltando la importancia de su actualización y mejoramiento constante, evitando así la disminución de la capacidad en gestión en la entidad pública y aumentos significativos de informalidad (Centeno, Cuadrado, Viteri & Santillán, 2019).

Conceptualizando al impuesto predial como tributo anual calculado por el acumulativo de la UIT y el valor del predio, edificación e instalaciones existentes (Miller, Pennington-Cross & Sklarz, 2020); y a la gestión catastral es el conjunto de operaciones técnicas – administrativas con el objetivo del mantenimiento, difusión y desarrollo de la data registral (Dávila, 2020).

Ambos marcos conceptuales generan diversificación de cualidades de carácter fiscal, sobresaliendo el término equidad tributaria, buscando la innovación y mejoramiento de las políticas metodológicas y reformas impositivas para el aumento en la recaudación predial y gestiones del CU (Jiménez, 2017); empleando reiteradamente las atribuciones tecnológicas referentes al almacenamiento y uso de los aspectos señalados con anterioridad, generando modelos tridimensionales multifuncionales (Sadikin, Andri, Asep, Ratri & Dhendy, 2019).

En contraste, Valverde (2019) en su tesis de grado titulada *“Gestión de Cobranzas Municipales del Impuesto Predial en el Cercado de Lima”*. Tuvo como principal objetivo la determinación de factores relacionados a la gestión tributaria que propician la eficacia de gestión. Fue un estudio a nivel básico, de enfoque cualitativo y de diseño sistemático, empleando la revisión documental y aplicación de entrevistas en su marco metodológico. Los principales resultados fueron: la estructura de tributación deficiente, así como las acciones fiscalizadoras con solo un 45% de cumplimiento; y la falta de aplicación en soluciones tecnológicas. Se concluyó que los factores pueden adecuarse a la tecnología, refiriendo: a estrategias, campañas y aplicación de buenas prácticas de tributación predial con fines de mejoramiento progresivo a la base fiscal.

En la misma línea, Villacorta (2020) en su tesis denominada *“Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles”*. Tuvo como objetivo principal determinar el beneficio de la aplicación del art. 7 – TUO/LTM aprobada por D.S. N°156-2004/EF. Fue un estudio de nivel básico, de enfoque cualitativo y de diseño en teoría fundamentada, empleando técnicas como la revisión literaria y la encuesta a dos profesionales del tema. El principal resultado fue la doctrina de insuficiencia desde ambos puntos de vista con respecto a su gestión. Se concluyó que la inclusión normativa es beneficiosa para el área de fiscalización, evidenciando fallas y posibilitando su adecuación.

En estos últimos antecedentes nacionales en correspondencia al aspecto fiscalizador del CU, teniendo en cuenta factores para la cobranza del impuesto predial así como de gestión catastral; sin embargo, su relevancia y presencia en el marco teórico radica en el énfasis que se tuvo con relación a los aspectos físicos legales concernientes en cada estudio realizado; de esta, manera se argumentan dichos aspectos como un todo organizacional con potencial caracterizador del CU. En general, los estudios abordados permiten el entendimiento y relación con el objetivo de la investigación presente, ya que pueden presentar semejanzas en los resultados respecto a la aplicabilidad del instrumento metodológico a emplear.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación.

El PI será un estudio básico, abordando conceptos y teorías del CU, amplificando su data de información y desarrollándola; promoviendo y difundiendo la temática sobre su manejo y empleabilidad, para la sistematización concerniente a la ciudad y su desarrollo (Packer, 2018). A su vez, tendrá un enfoque cualitativo, donde se aprovechará al máximo las cualidades subjetivas del CU entre los periodos 2013 al 2021, observando la situación catastral en base a sus aspectos integradores y los cambios sufridos en ese lapso de tiempo (Creswell, 2018); empleando una metodología descriptiva de diseño fenomenológico, comprendiendo al problema con mayor precisión y argumento (Miksza & Elpus, 2018).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.

Según la conceptualización del CU realizada por Iryna (2017), Oballe & Rivera (2018), y Yomralioglu & McLaughlin (2017); y los objetivos plateados para la presente investigación, se tendrá a: el aspecto jurídico (García, 2018) como primera categoría, determinando como subcategorías a: la propiedad (Castro, 2017), registro de propiedad (O'Connor, 2019) y las leyes jurídicas administrativas (Henzler, 2020).

Como segunda categoría de estudio se tendrá al aspecto físico (Mika, 2017), con sus respectivas subcategorías, las cuales son: predio urbano (Amaya, 2020), levantamiento catastral (Ünveren & Baycar, 2019) y los planos catastrales (De Sobrón, 2019). Finalmente, y como última categoría se presentará al aspecto fiscal (Main, 2017), teniendo en cuenta a sus subcategorías, concerniente a: el impuesto predial (Miller, Pennington-Cross & Sklarz, 2020), y la gestión catastral (Dávila, 2020). Por consiguiente, las jerarquías establecidas se organizan en el anexo 01 – Matriz de categorización apriorística; en donde se señala: el ámbito de la investigación, problema, preguntas, objetivos, las categorías y subcategorías descritas anteriormente.

3.3. Escenario de estudio.

El PI se ejecutará en el CPS, distrito de Salitral, provincia de Sullana, departamento de Piura. A su vez y en correspondencia a los estudios realizados por Osmani (2017), Sánchez (2019), Ceron (2017), Rodríguez (2020), Charaja (2017), Valverde (2019) y Villacorta (2020); y a las categorías de estudio definidas con anterioridad, se tendrá tres escenarios de estudio.

El primer escenario concierne al aspecto jurídico (García, 2018) del CU, abordando las características del marco legal y normativo; por ello, se considerará al área de asesoría legal de la MDS y asesorías legales en defensoría pública del CPS como principal fuente de información para el análisis comparativo entre los periodos establecidos en la presente investigación. En el segundo escenario, se describirá la situación del CU

de acuerdo a su aspecto físico (Mika, 2017) para su interpretación y comparación, obteniendo información fiable, oportuna y precisa de las siguientes áreas: sub gerencia de desarrollo urbano, rural y catastro de la MDS; y la jefatura de catastro de la MDS. Finalmente, el tercer escenario se enmarca en el ámbito fiscal (Main, 2017), recopilando la data necesaria de la unidad de tributación y fiscalización de la MDS.

3.4. Participantes.

Los participantes del presente estudio se encuentran en relación a los escenarios expuestos y cumpliendo con los siguientes criterios de inclusión: profesionales pertenecientes o que pertenecieron a las áreas señaladas en la descripción de cada ámbito de investigación, conocimiento del estado catastral y su desenvolvimiento durante los años 2013 a la actualidad; asimismo, manejo de fundamentos teóricos y prácticos en el área del CU del CPS.

Se consideran a su vez los siguientes criterios de exclusión: profesionales que no pertenezcan a las áreas designadas, que no tengan conocimiento acerca del CU entre los periodos 2013 al 2021, y que no cuenten con bases teórica – práctica para brindar la información requerida. En consecuencia, los participantes que formarán parte del presente proyecto se sistematizan en la tabla N°31; señalando sus nombres y apellidos, profesión o grado de instrucción, institución a la que pertenecen, el cargo que desarrollan y el criterio de inclusión.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Para la generación de la data necesaria se empleará la técnica de entrevista, realizando un dialogo pertinente con los profesionales respectivos en los tres campo de estudio especificados del CU, con la finalidad de obtener datos con enfoque cualitativo que puedan contrastarse entre los respectivos participantes por cada aspecto; asimismo, será de tipología semiestructurada con el objetivo de ofrecer flexibilidad de la herramienta, en relación a su diseño básico definido por las subcategorías de estudio (Yuni & Urbano, 2020).

Por ello, se manejará un listado de veintiséis preguntas abiertas en relación a los objetivos y subcategorías de investigación; distribuidas en: dos preguntas de acuerdo al objetivo principal y aplicado a los siete profesionales presentes en la tabla N°31; nueve interrogantes dirigidas al aspecto jurídico y físico; y seis preguntas concernientes al aspecto fiscal. De esta manera se conforma la guía de entrevista semiestructurada adjunta en el anexo 03.

3.6. Procedimiento.

La recolección de datos se fundamenta y sustenta en los procesos aplicados en los antecedentes que conforman el marco teórico de la presente investigación; por lo cual se procederá al levantamiento de la información requerida en tres fases (figura 03), las cuales son: fase preliminar (*Fpr*), de aplicabilidad (*Fpl*) y de sistematización (*Fst*).

En la primera fase o *Fpr*, se determinan a los participantes empleando los filtros de inclusión y exclusión según cada objetivo, categoría, subcategoría y ámbito de estudio; los cuales, se organizan en la tabla N°31 consignando los datos pertinentes. En la siguiente fase o *Fpl*, se aplica el instrumento diseñado previamente a los profesionales designados, empleando la videoconferencia mediante Zoom y teniendo en cuenta el uso de aparatos tecnológicos (PC, laptop o Smartphone), estabilidad en la conectividad, grabación de la intervención, orden de preguntas y el tiempo previsto; con la finalidad de sustentar su confiabilidad (Khalil & Cowie, 2020).

Por ello se tiene la tabla N° 32, en donde se especifica que cada intervención o reunión contara con un lapso de tiempo definido, enmarcados desde veinticinco min. a 1 hora y media por participante, conformando una duración total de entre 2 horas con 50 min a 10 horas y media de conversatorio total; a su vez, se emplearán computadoras portátiles con conexión a 4g, registro visual auditivo a través del software antes mencionado y el uso de la guía de entrevista para mantener el orden y pertinencia. Como resultado se tendrá información cualitativa del CU en sus aspectos abordados, dando paso a la tercera fase o *Fst*.

En esta etapa se sistematizarán los resultados en la tabla N°33 y 34; las cuales contienen la cualificación de la situación, problemas surgidos, opinión y percepción general profesional acerca del CU en el CPS, así como los hipervínculos de la entrevista realizada en su debido tiempo. De esta manera se ordenará la data recopilada de manera cronológica (desde el 2013 al 2021) y según cada postura de los entrevistados, con la finalidad de realizar el análisis comparativo señalado.

3.7. Rigor científico.

El rigor científico del presente PI se argumentará en la seriedad, aplicabilidad, credibilidad, transferibilidad y la producción de contenido teórico propio en relación al CU en el CPS; empleando la información con fines académicos y de consistencia entre sí para lograr el margen requerido por el método científico entorno al enfoque cualitativo en el que se desenvuelve (Kampourakis & McCain, 2019). En consecuencia, el desarrollo del análisis comparativo del CU en el CPS se llevará a cabo dando cumplimiento a las características mencionadas, recopilando la información de manera confiable y respetando la postura profesional de los participantes, brindando así el sustento, calidad, respeto y promoción a la investigación.

3.8. Método de análisis de datos.

Será de metodología analítica (figura 04), la cual consistirá en la comparación de los resultados (Leila & Heather, 2020) presentes en la matriz de compilación de respuestas; refiriéndolo por años y según los ámbitos de estudio, por lo cual se comprenderán las siguientes cuatro fases: fase de tabulación (*Ftb*), fase de comparación (*Fcp*), fase de análisis (*Fas*) y fase de descripción objetiva (*Fdo*).

En la primera fase o *Ftb* se procederá a transcribir los resultados audiovisuales en las dos tablas diseñadas, con la finalidad de obtener un punto de partida referenciado, optando desde lo específico a lo general. En la siguiente fase o *Fcp*, se procederá a comparar la información por escenarios de estudio (aspecto legal, espacial y de fiscalización) según

la especialidad de cada participante, generando la comparación de las respuestas del participante 1 con el 2, el 3 con el 4 y el 5 con el 6; además, se tendrá en cuenta el participante 7 en los 3 aspectos y se cotejarán de manera general el resultado de las interrogantes 1 y 2 de la guía de entrevista.

Ante ello, se obtendrá un conjunto dirigido por las categorías del CU, conformado por respuestas sinceradas y dispuestas para su análisis en la tercera etapa o *Fas*, distinguiendo de manera puntual cada aspecto del mismo y su realidad general. Finalmente, en la última fase o *Fdo* se redacta el resultado alcanzado según los tres objetivos específicos y el objetivo general del presente PI.

3.9. Aspectos éticos.

El PI respetará la postura e información recopilada de los profesionales que participarán en ella; así como citar en estilo APA y evidenciar información de sustento teórico obtenido de fuentes fidedignas como: repositorio de la universidad Cesar Vallejo y universidades a nivel nacional, buscadores integrales como Ebsco, Proquest, Scopus e IGI Global Publisher of Timely Knowledge; representando el carácter serio y de conducta ética del presente proyecto (Vveinhardt, 2018).

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Tras la aplicación del instrumento de recolección de datos a los siete profesionales participantes según el cronograma establecido, se dio respuesta a las preguntas planteadas en la guía de entrevista semiestructura en referencia a los objetivos de la investigación y siguiendo la pertinente línea metodológica. En consecuencia, se obtuvieron los siguientes resultados:

El objetivo general de la investigación es: analizar el CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.

Tabla N°01

Matriz de comparación – respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación catastral actual en el CPS?

		Respuesta
¿Cuál es la situación catastral actual en el CPS?	Participante 01	<p>Actualmente el CPS no cuenta con un área de catastro urbano en su entidad pública por limitaciones presupuestales. Dichas funciones recaen en la SGDURyC, que trabajan con una base interna desactualizada, realizando coordinaciones con la MPS para obtener la formación necesaria de su base catastral</p>
	Participante 02	<p>El CPS en la actualidad no posee un levantamiento catastral completo, causado por el descuido y poca importancia que se le ha dado al catastro urbano. En consecuencia, existen muchos problemas de informalidad y superposición, sin que se les brinde una adecuada solución.</p>
	Participante 03	<p>El CPS se encuentra desordenado como ciudad por la falta del área de catastro urbano; limitando a la SGDURyC a trabajar con una base desactualizada, sin conocer la realidad física del CP, la cual se ve afectada por la informalidad y falta de un levantamiento catastral total.</p>
	Participante 04	<p>Hoy en día no se cuenta con un departamento de catastro en el CPS, por lo que la SGDURyC trabaja con una base catastral desactualizada del año 2013 y no brinda la relevancia requerida a los temas catastrales del CP; causando un desorden, saturación e informalidad en determinados sectores de la ciudad.</p>

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03)

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es la situación catastral actual en el CPS?	Participante 05	El CPS carece de una oficina de catastro y de una base catastral en relación a la realidad que se vive, generando pérdidas económicas a la entidad por las escasas retribuciones tributarias provocadas por el desorden de la ciudad. Asimismo, se ha implementado un sistema de cobranza de impuestos no coactiva.
	Participante 06	Realmente el CPS carece de un área catastral que brinde beneficios a la población; al contrario de ello, se ven impedidos de gozar de los programas sociales que brinda el estado a inmuebles debidamente inscritos.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03)

En relación a la matriz comparativa anteriormente expuesta, se interpretó que: actualmente el CPS carece de un levantamiento catastral completo y de una oficina de CU en la entidad pública correspondiente; a su vez, la SGDURyC solicita información catastral a la MPS debido que trabajan con una base interna desactualizada proveniente del año 2013, sin darle relevancia a su mejora por limitaciones estrictamente presupuestales. Debido a ello, han suscitado problemas de informalidad, superposiciones y pérdidas económicas por la inadecuada tributación; se suma a ello las limitaciones al acceso a programas del estado, el desconocimiento de la realidad física y la saturación de la ciudad.

Tabla N°02

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

Pregunta	Participante	Respuesta
	Participante 01	Desde el 2013 la situación respecto al catastro urbano en el CPS se ha mantenido de la misma manera en relación a la actualidad que se vive, por lo cual no se puede comparar.
¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?	Participante 02	Durante esos años, se han visto pocas mejoras en cuanto a formalización de predios urbanos, ya que no se logró cubrir a toda la población; asimismo, por parte de la municipalidad se ha venido emitiendo documentación válida para el ejercicio de la posesión inmueble en relación al art. 868 del código civil peruano.
	Participante 03	La situación catastral en esos años no está lejos de lo actual, ya que, a pesar de evidenciar el requerimiento del área catastral, la entidad no contó con el presupuesto necesario; las gestiones se descuidaron a lo largo de esos años y no se le dio la importancia debida, originando lo que se vive hoy en día en el CPS.
	Participante 04	En el año 2013 se implementó el uso de planos del centro urbano del CPS y se utilizaron como base los años posteriores; en el 2015 la MPS acopló una nueva zona de predios urbanos al plano. A su vez, en un diagnóstico realizado en el año 2019 se encontró la existencia de una enorme cantidad de certificados de posesión y problemas de duplicad en ellos. En los años posteriores, la situación ha mermado el crecimiento de la población e impidió el ordenamiento de la ciudad y planteamiento de proyectos.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03)

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?	Participante 05	Durante ese periodo la situación catastral presentó problemas netamente burocráticos, falta de conocimiento y preparación para ocupar cargos públicos, ineficacia de respuesta a tramites de carácter tributario, falta de cooperación por parte de la población y limitaciones que se presentan para fiscalizar a razón del desorden de la ciudad.
	Participante 06	En ese lapso de tiempo no se han contratado a profesionales adecuados para laborar en temas catastrales ni instaurado el área catastral. En competencia con la documentación, solo se han entregado certificados negativos de catastro, certificados de posesión y lo respectivo al pago tributario; todo ello dificultó realizar un levantamiento catastral en el CPS.
	Participante 07	A lo largo de esos años, previa intervención de COFOPRI en el año 2004, se logró el registro de áreas de importancia para la ciudad, asimismo surgieron observaciones hacia algunos predios urbanos, pero en el transcurso de esa línea temporal y mediante la intervención de la ciudadanía se logró paulatinamente su levantamiento.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03)

La interpretación de la tabla anterior recae que: en el transcurso de los años previamente señalados, la situación catastral no ha cambiado mucho, no se logró formalizar a la población y se abaló la posesión de los predios con documentos válidos; sin embargo, esto ha presentado problemas por la evidencia de duplicidad. En el año 2013 se recalca la aplicación de los planos proporcionados por COFOPRI, añadiendo nuevas áreas en el 2015 por parte de la MPS; pero por el descuido, burocracia, falta de importancia, recursos y conocimientos, ha

limitado el crecimiento poblacional, gestión de proyectos e ineficiencia en recaudación tributaria y de fiscalización.

Tabla N°03

Matriz de análisis - resultados del objetivo principal de investigación tras la comparación de las respuestas a las preguntas 1 y 2.

Objetivo	Participante	Frases y palabras clave	
Analizar el CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Participante 01	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No existe el área de catastro en el CPS. ▪ Existencia de la SGDURyC. ▪ Base interna desactualizada. ▪ CPS solicita información catastral a la MPS. ▪ Limitaciones presupuestales. ▪ Situación catastral continua. 	
		Participante 02	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sin levantamiento catastral completo. ▪ Descuido y poca importancia. ▪ Informalidad y superposición. ▪ No existe una adecuada solución. ▪ Posesión. ▪ La situación catastral continua.
			Participante 03

Fuente: Respuestas de la pregunta 1 y 2 según guía de entrevista (ANEXO N°3), matriz de análisis de resultados – Tabla N°34

Objetivo	Participante	Frases y palabras clave
Analizar el CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Participante 04	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No existe área de catastro en el CPS. ▪ Existencia de la SGDURyC. ▪ Base interna desactualizada. ▪ Descuido y poca importancia. ▪ Desorden. ▪ Informalidad. ▪ Saturación de la ciudad. ▪ Uso de los planos desde el 2013. ▪ 2015 se añadieron nuevas áreas al plano. ▪ Existencia de un gran número de certificados de posesión hasta el 2019. ▪ Duplicidad de certificados de posesión. ▪ Crecimiento poblacional. ▪ Ordenamiento de la ciudad. ▪ Planeamiento de proyectos.
	Participante 05	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No existe área de catastro en el CPS. ▪ Base interna desactualizada. ▪ Pérdidas económicas por escasa tributación. ▪ Desorden. ▪ Cobranza de impuesto no coactiva. ▪ Burocracia. ▪ Desconocimiento. ▪ Preparación para ejercer cargos públicos. ▪ Ineficacia. ▪ Limitaciones tributarias y fiscales. ▪ Participación de la población.

Fuente: Respuestas de la pregunta 1 y 2 según guía de entrevista (ANEXO N°3), matriz de análisis de resultados – Tabla N°34

Objetivo	Participante	Frases y palabras clave
Analizar el CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Participante 06	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No existe área de catastro en el CPS. ▪ Impedimento de participar en programas sociales. ▪ No se cuentan con especialistas. ▪ Posesión. ▪ Sin levantamiento catastral completo.
	Participante 07	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Previa intervención de COFOPRI en el 2004. ▪ Registro catastral. ▪ Levantamiento de observaciones a través del tiempo

Fuente: Respuestas de la pregunta 1 y 2 según guía de entrevista (ANEXO N°3), matriz de análisis de resultados – Tabla N°34

Luego de comparar el CU en el CPS entre los periodos 2013 al 2021, empleando las tablas N° 01 y 02 para el adecuado cumplimiento de la etapa *Fcp*; se procedió a realizar su análisis respectivo, empleando la tabla N° 03 para lograr la siguiente etapa *Fas*, denotando con más precisión los resultados del objetivo principal; en relación a todo ello, se procedió con la etapa *Fdo*, contemplando lo siguiente:

El CPS no ha existido un área netamente catastral debido a limitaciones estrictamente presupuestales; por ello, sus funciones se encontraron intrínsecas en la SGDURyC, área que ha trabajado con una base desactualizada desde el año 2013 por no haberse realizado un levantamiento catastral de todo el CPS. Asimismo, se recalcó que la situación descrita se originó por el desconocimiento, descuido y poca importancia que se le da al CU en el CPS, trayendo consigo problemas de informalidad, superposiciones, duplicidades y posesiones que generan el desorden de la ciudad.

Complementando a ello, el proceso de levantamiento catastral realizado por COFOPRI en el CPS se inició en el año 2004, pero los planos se empezaron a usar desde el año 2013, incorporándoles en las 2015 nuevas áreas saneadas por la MPS; en los años siguientes, se dependió de la información catastral ofrecida por la MPS para poder amortiguar los problemas, sin brindar una

adecuada solución. Debido a ello, no se conoce la verdadera realidad física del CU en el CPS, corroborando la gran cantidad de certificados de posesión sin una data que los regule, surgiendo así las pérdidas económicas a causa de la ineficacia por parte de la entidad pública por las limitantes tributarias y de fiscalización.

Aparte de ello, la población participó en los levantamientos de observaciones realizados por la entidad reguladora para obtener su registro de propiedad; sin embargo, se generó la saturación y el desorden territorial del CPS, que al no contar con especialistas adecuados, no se logró controlar efectivamente el crecimiento poblacional ni la planeación eficaz de proyectos de mejora; por lo cual, tiene como consecuencia que mucha de la población salitreña no accedió a programas sociales que brindó al estado a las propiedades que estaban inscritas en registros públicos.

Entonces, se discutieron los resultados obtenidos en el objetivo en mención en relación con los recabados por Osmani (2017) en la ciudad de Kosovo; en los cuales se enfatizó que debido a la antigüedad del CU que se empleaba, ocasionó una serie de problemas entorno a la urbe, tal cual ha ocurrido en el CPS al emplear una data de hace 9 años. Asimismo, se analizó empleando la comparación del CU tomando como base teorías que lo denominan como el conjunto de aspectos físicos, legales y de fiscalización; tal cual como se referenció en el antecedente de estudio, cuya autoría le pertenece a Osmani (2017), como en la presente investigación; donde se argumentó de manera teórica con los aportes de Oballe & Rivera (2018), Yomralioglu & McLaughlin (2017) e Iryna (2017).

Todo ello, ayuda a entender de forma ordenada el fenómeno del CU que se ha descrito dentro de una determinada jurisdicción. Sin embargo, lo que no se menciona en la tesis de Osmani (2017) pero que se presentó en el CPS, fue la presencia de un fenómeno denominado “saturación de la ciudad”, remarcado por el participante 04, donde se le denominó como la elevada percepción y demanda de centralismo por parte de la ciudadanía, dejando de lado posibles áreas de expansión; lo cual agrava aún más la problemática vivida en el CPS, cuya principal razón recayó en la inexistencia de un control catastral.

Continuando con la presentación de los resultados obtenidos, en esta parte se consideró todo lo referente al primer objetivo específico de la investigación, el cual es: analizar el aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021; dando inicio con la etapa de comparación o *Fcp* con la presentación de las siguientes nueve tablas:

Tabla N°04

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta: tomando como referencia desde el año 2013 al año actual, ¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el CPS?	Participante 01	Ha sido muy precaria porque la entidad pública del CPS, ya que no cuenta con un área en específico ni procedimientos para llevar a cabo los registros catastrales, ceñidos por las limitantes económicas que presentan; por ello durante esos años se han realizado coordinaciones con COFOPRI remitiéndole documentación debida y ofreciendo las facilidades del caso para titular la propiedad y brindar la seguridad jurídica requerida.
	Participante 02	Hasta la actualidad, solo existen algunos sectores que se encuentran titulados, los demás ejercen actos de posesión sobre el bien inmueble, los cuales poseen un certificado de posesión emitido por la municipalidad en relación al art. 868 del código civil peruano. Sin embargo, no se logran realizar las mejoras debidas entorno a la propiedad por el desconocimiento de la población.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03)

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el CPS?	Participante 07	Ha sido un proceso evolutivo, ya que gracias a las intervenciones realizadas por COFOPRI y la MPS se logró titular gran cantidad de lotes respecto a vivienda en relación a las leyes vigentes en los respectivos años, reduciendo así la cantidad de certificados de posesión otorgados, ya que gracias a ello tuvieron su propio registro.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03)

En relación a ello se interpretó que: la situación catastral entorno a la propiedad mejoró por las intervenciones realizadas por COFOPRI y la MPS brindando la seguridad jurídica necesaria, ya que la MPS no cuenta con los recursos presupuestales para cumplir dicha labor. Sin embargo, no se logró realizar un levantamiento catastral completo, dejando zonas sin saneamiento físico legal, donde la población tomó posesión en el margen del art. 868 del código civil peruano, a través de un certificado de posesión, el cual por desconocimiento de las personas no siguieron con los procesos debidos para obtener su registro.

Tabla N°05

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas catastrales han surgido con respecto a la propiedad en el centro poblado de Salitral en dicha línea temporal (2013 al 2021)?

Pregunta	Participante	Respuesta
Pregunta N° 04	Participantes 01	Se han presentado problemas de duplicidad de certificados de posesión; esta documentación es malinterpretada por la población, tomándolo como si fuera un título de propiedad y realizando actos que no son soportados en él, lo cual ha conllevado a tomar acciones legales por las personas que están comprometidas en esos actos.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas catastrales han surgido con respecto a la propiedad en el CPS en dicha línea temporal?	Participante 02	Se han producido problemas de duplicidad tanto en títulos de propiedad como en certificados de posesión por no manejar un registro de todo ello, ocasionando persecuciones jurídicas hacia los funcionarios públicos encargados de la emisión de la documentación.
	Participante 07	Se paso por problemas legales por la posesión no controlada de pobladores en grandes expansiones de terreno o en zonas de alto riesgo; a su vez, discordias por linderos en los lotes urbanas por la información inexacta que se manejaba en la entidad para determinar límites.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La interpretación respectiva a la comparación de las respuestas de la pregunta N° 04 con respecto a la problemática vivida entorno a la propiedad entre los años 2013 al 2021, corresponde a que: producto de la carencia de una data que contenga información catastral exacta de la propiedad inmueble en el CPS, se produjeron problemas puntuales, referenciando desde las confrontaciones por linderos y duplicidades en documentos hasta la malinterpretación de los mismos por parte de la población del CPS, conllevando a la toma de acciones legales y persecuciones jurídicas a los responsables que intervinieron en los trámites administrativos correspondientes; expresando el malestar de la ciudadanía ante estos incidentes.

Tabla N°06

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del centro poblado de Salitral en los años descritos (2013 al 2021)?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del CPS en los años descritos (2013 al 2021)?	Participante 01	Se enfatizó en la vital e indudable importancia que tiene la titularidad de la propiedad en el CPS, estando respaldada en la constitución política del Perú, garantizando el derecho a la propiedad y brindándole seguridad jurídica al propietario; asimismo se rescató que si se mejora la data física del CU mejorarán los aspectos jurídicos y tributarios, evitándose así los problemas que se han presentado anteriormente.
	Participante 02	En el CPS no se le está dando la importancia al CU, lo cual significa una desventaja para el desarrollo, ya que se dejan de lado temas como la propiedad, generando informalidad y privando a la población de gozar de ella, evitar problemas y mejorar su calidad de vida.
	Participante 07	La propiedad representa la autenticidad de pertenencia del poblador en el CPS, brindándole la seguridad de que nadie podrá quitarle ese bien inmueble; por lo contrario, los certificados de posesión que se emiten solo son momentáneos y no deben malinterpretarse como una titularidad de un predio urbano.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De la pregunta presentada anteriormente en la tabla N° 06 referente a la matriz de comparación y a la postura crítica por parte de los profesionales entrevistados acerca de la propiedad en el CPS, se interpretó que: a pesar que el derecho a la propiedad y su seguridad legal se encuentra inscrita en la constitución política del Perú, en el CPS no se le ha dado la relevancia debida, mal entendiendo documentación de posesión como si fuese la titularidad que se busca.

Asimismo, la situación descrita se le representó como una gran desventaja hacia los pobladores del CPS, por la privación de beneficios que recaen por un debido

registro, impidiendo que realicen mejoras en su calidad de vida y poniendo en tela de juicio la autenticidad que deberían tener por derecho. Añadido a ello, se refirió que, si se maneja correctamente una base fidedigna del CU en el CPS, se hará valer verdaderamente las características de la propiedad, trayendo consigo mejoras en aspectos tributarios y legislativos.

Tabla N°07

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo se ha realizado el registro de propiedad en el centro poblado de salitral en el periodo 2013 al 2021?

Pregunta	Participantes	Respuesta
¿Cómo se ha realizado el registro de propiedad en el CPS en el periodo 2013 al 2021?	Participante 01	El registro de propiedad en el CPS se ha venido logrando gracias a las coordinaciones con COFOPRI, a razón que el CP no está en capacidades de realizar un levantamiento catastral; por ello y a través de las campañas que la entidad pública en convenio con la entidad reguladora realiza, se lleva a cabo un complejo procedimiento técnico administrativo, que culmina con una ceremonia para realizar la entrega de títulos de propiedad.
	Participante 02	Se ha venido realizando de manera correcta, tras solicitar a la entidad la participación en la campaña de saneamiento físico legal promovida por COFOPRI, se argumenta con documentación probatoria la residencia del ciudadano en una determinada área; realizándose el procedimiento adecuadamente, siempre y cuando no se encuentre localizada en zonas que presenten un riesgo hacia el poblador.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participantes	Respuesta
¿Cómo se ha realizado el registro de propiedad en el CPS en el periodo 2013 al 2021?	Participante 07	Se ha llevado a cabo gracias a la intervención oportuna de COFOPRI y la MPS en los años señalados. Por otra parte, existe un procedimiento específico para que los pobladores den la iniciativa de solicitar su titulación, pero es muy difícil y engorroso. Por ello, se propuso solicitar las autorizaciones respectivas a las unidades provinciales y reguladoras para proceder como entidad pública del CPS a titular; pero no progresó por falta de recursos.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De la pregunta expuesta, referente al registro de propiedad en el CPS dentro de la línea temporal de estudio, se interpretó a través de la comparación de las respuestas que: se realizó correctamente mediante campañas y convenios pactados por la MDS con COFOPRI y la MPS, para proceder a realizar el procedimiento técnico administrativo basándose en documentación que presente la población abalando su residencia en un determinado lote de terreno, excluyendo a aquellas personas que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo; ya que la MDS no cuenta con las capacidades para realizar dicha actividad de manera autónoma.

Por otra parte, se determinó un procedimiento legal por iniciativa de la ciudadanía para la obtención de su formalización; sin embargo, suele ser muy complicado y confuso; por ello, la MDS presentó la propuesta de solicitar autorizaciones a los entes rectores para realizar estos procedimientos técnicos, sin que este proyecto tenga avances debido a la falta de recursos de la entidad pública en mención.

Tabla N°08

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas de registro de propiedad se han presentado desde el año 2013 hasta el 2021 en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participantes	Respuesta
¿Qué problemas de registro de propiedad se han presentado desde el año 2013 hasta el 2021 en el CPS?	Participante 01	La discontinuidad que tiene COFOPRI a causa de la demanda laboral que posee, por ello no se le programa debidamente al CPS para realizarle el saneamiento físico legal; ante ello, la MDS depende de los esfuerzos que realiza la MPS para que se le considere al CPS dentro del plan de levantamiento catastral. Por otra parte, se han presentado problemas de superposición y duplicidad en partidas registrales.
	Participante 02	El gran problema es la existencia de predios informales dentro del CPS, a los cuales no se les a realizado un debido registro por desinterés o descuido de los pobladores, al representar un proceso muy tardado en el CP.
	Participante 07	Durante el proceso de registro de propiedad en el CPS, quedaron terrenos que no se pudieron titular por encontrarse en estado eriazo, por ello pasaron a responsabilidad de la MPS para que realice las acciones pertinentes; por otra parte, el desconocimiento por parte de la ciudadanía hacia los temas registrales congestionaron el trámite administrativo al no ser partícipes del programa, considerando al registro como irrelevante, faltando a las capacitaciones que realizaron las entidades para promover dicho procedimiento, por lo cual no se logró el objetivo de concientizar a la población y genero malestares.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Las respuestas comparadas con anterioridad se interpretaron de la siguiente manera: se presentaron una serie de problemas durante el proceso de registro

de la propiedad en el CPS, enfatizando en la discontinuidad de programación que se le realizó al CPS por parte de COFOPRI, dependiendo de las acciones que tome la MPS para que se le considere dentro de ella, sin embargo, resultó ser un proceso muy tardado lo que causó el descuido o desinterés de la población, evidenciando su desconocimiento respecto al tema tratado, sin tomar importancia de las capacitaciones se concientización de las entidades a cargo y faltando a ellas; en consecuencia hubo una gran cantidad de lotes que no se formalizaron ni se registraron. A su vez, se agravó el problema por presentarse superposiciones y duplicidades de partidas registrales, complicando considerablemente el proceso de registro.

Tabla N°09

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el CPS desde el 2013 al presente año?

Pregunta	Participantes	Respuesta
¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el CPS desde el 2013 al presente año?	Participante 01	El CPS no ha contado con una base registral en todo ese tiempo, a pesar que es muy importante tenerla para regularizar la propiedad inmueble; por ello, se presentó la propuesta de irlo implementando paulatinamente a través de las partidas registrales de los administrados, lo cual no progresó por falta de recursos humanos y económicos.
	Participante 02	En el CPS no se le da la importancia que acredita el registro de la propiedad inmueble, por ser un proceso relativamente largo, dejando de lado que, si se mejora este tema desde el aspecto físico, causará un efecto positivo en el aspecto legal, brindando mejoras y beneficios a la población, evitando así tantos problemas que se han visto.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participantes	Respuesta
¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el centro poblado de salitral desde el 2013 al presente año?	Participante 07	Durante el periodo de tiempo señalado, el proceso de registro tuvo avances considerables; sin embargo, no se lograron titular a predios que se encontraban en zonas de riesgo y por la presencia de vestigios arqueológicos de culturas que se asentaron en dicha zona, por ello el ministerio de cultura impidió que se sanearan dichas zonas. Por otra parte, influyó mucho la percepción que la población tiene del proceso de registro, para que así tengan el conocimiento del caso y se involucren a ello.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La interpretación a la tabla N° 09 concerniente a la postura crítica de los profesionales participantes en este apartado, recae en: que a pesar que se presentaron avances considerables respecto a la formalización (excluyendo zonas de riesgo y arqueológicas previa coordinación con el ministerio de cultura) y enriquecido a la población de conocimiento acerca de los hechos que estaban suscitando, el CPS no cuenta con una base registral para ordenar la ciudad, no se le dió la importancia que amerita y que por falta de recursos humanos y presupuestales de la MDS no se han hecho factibles las propuestas o proyectos de su implementación; ocasionando que se dilate el procedimiento registral y se haga mucho más lago, ignorando que si se le da una mejora desde su entorno físico, el aspecto legal se potenciará y brindara mejores servicios y beneficios, mejorando la precepción de los pobladores y abalando estos actos y esfuerzos realizados.

Tabla N°10

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el centro poblado de Salitral los últimos nueve años (2013 al 2021)?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el CPS los últimos nueve años (2013 al 2021)?	Participante 01	Se emplean básicamente las leyes de carácter nacional en conjunto con el código civil peruano para realizar un correcto procedimiento dentro del marco normativo. Por otra parte, en la MDS se está en constante coordinación con asesoría legal respecto a la emisión de los certificados de posesión, colocándose en el documento sus fines y uso para evitar malos entendidos.
	Participante 02	La situación normativa es óptima, ya que en la MDS se ciñen a lo promulgado a nivel nacional y en relación a la constitución de la república.
	Participante 07	Se dictaminaron ordenanzas municipales paulatinamente durante el transcurso de los años, en relación a lo reglamentado por el congreso de la república y leyes generales; con la finalidad de establecer estrategias de mejora en el CPS.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

En la tabla N° 10 se interpretó que: el CPS cuenta con una óptima situación normativa catastral, ya que la MDS se rigió a las leyes de carácter nacional, el código civil peruano, la constitución política del Perú y todas aquellas normas dictadas por aprobación del congreso de la república; asimismo, cuenta con asesoría legal que se encarga de especificar los debidos usos de la documentación que se emite y de abalar las ordenanzas municipales que se han estado en vigencia en un determinado periodo, con la finalidad de generar estrategias eficaces para el desarrollo del CPS.

Tabla N°11

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 a la fecha) han surgido en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en centro poblado de salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 a la fecha) han surgido en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el CPS?	Participante 01	El único problema en este apartado es la duplicidad de certificados de posesión, ocasionado por no haber tenido un registro ordenado que consigne todas las características físicas detalladas del mismo, dando lugar a un análisis legal y respuesta por parte de la MDS, señalando que no puede emitir juicio alguno sobre temas legales ya que esos casos son resueltos el poder judicial en todo su rigor y con sus debidos procedimientos.
	Participante 02	Los conflictos vistos en el CPS dentro del entorno catastral se han debido al mal manejo de las leyes; no se les está dando la importancia que por naturaleza poseen, generando descuidos al momento de emitir documentos, y sumado al desconocimiento, se dan a evidencia las duplicidades en documentación.
	Participante 07	La población tiene poco entendimiento de las leyes locales vigentes por la escasa difusión que se les da, por ello, cuando trata de imponerse la ley, ellos reaccionan de manera desfavorable y generan conflictos en el CPS.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De las respuestas comparadas en el cuadro anterior, se interpretó que: a causa de un deficiente manejo de las leyes, la falta de un registro ordenado de la documentación que se emitió a la población y la poca importancia que se le dio a su difusión, generó descuidos, reacción contraproducente por parte de los pobladores y la aparición de duplicidades documentales, por no tener conocimiento del orden que se lleva con respecto a periodos anteriores.

Asimismo, la MDS no cumple funciones de jueces, por ello, los casos presenten recurren al poder judicial para solucionar el problema.

Tabla N°12

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre el periodo 2013 al 2021?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el CPS entre el periodo 2013 al 2021?	Participante 01	Se debe trabajar y mejorar las políticas gubernamentales del estado enfocadas en el CU, ya que solo se están tomando medidas muy efímeras o escuetas, para de esa manera y a través de un programa de saneamiento físico legal a nivel nacional, el CPS que es una jurisdicción pequeña, logre cumplir cabalmente con el objetivo que se planteado a lo largo de los años.
	Participante 02	No se ha tomado en cuenta la normativa que se maneja, por el desconocimiento que tiene la población respecto al ámbito legal que la regula, por ello no saben los perjuicios que estarían expuestos. Asimismo, la MDS debe seguir al margen de la ley del estado y evitar usurpar funciones.
	Participante 07	Se deben seguir implementando, actualizando y difundiendo las ordenanzas municipales para generar estrategias de la correcta aplicación de la normativa que se maneja, disminuyendo las reacciones en contra de ello, las cuales son entendibles.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Finalmente, en esta etapa de comparación, de la tabla N° 12 se interpretó que: se deben mejorar las políticas a nivel nacional referente al CU, ya que hasta la actualidad solo se han tratado de manera efímera y escueta; por ello, a pesar que la MDS ha venido apegándose al marco normativo, la población en general no le dio la relevancia precisa a ello, desconociendo el marco legal que los ampara, significando una desventaja para ellos ya que están expuestos a muchos perjuicios. Asimismo, se aseveró que se debe seguir implementando, actualizando y difundiendo las ordenanzas municipales para la generación de mejores estrategias y evitar las malas reacciones de la población al momento de aplicar la ley.

Tabla N°13

Matriz de análisis - respuesta al primer objetivo específico de investigación tras la comparación de las respuestas respectivas al aspecto jurídico.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los	Tabla N° 04	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mejoró la situación catastral. ▪ Intervino COFOPRI y la MPS. ▪ Se brindó seguridad jurídica. ▪ La MDS no cuenta con presupuesto para el saneamiento. ▪ No hay levantamiento catastral completo. ▪ Posesión. ▪ Desconocimiento.
periodos 2013 al 2021	Tabla N° 05	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carencia de data catastral registral. ▪ Problemas de linderos. ▪ Duplicidad. ▪ Malinterpretación de documentos. ▪ Acciones legales.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 04 a la N° 12.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021	Tabla N° 06	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El derecho a la propiedad y seguridad jurídica se encuentran en la CPP. ▪ No se le dio relevancia. ▪ Mal entendimiento. ▪ Privación de beneficios. ▪ Impidió mejorar la calidad de vida. ▪ Autenticidad. ▪ Base registral fidedigna. ▪ Mejoras en los aspectos tributarios y legales.
	Tabla N° 07	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El registro de propiedad se ha realizado de manera correcta. ▪ Campañas y convenios. ▪ COFOPRI y MPS. ▪ Documentación probatoria. ▪ La MDS no cuenta con capacidades autónomas para realizarlo. ▪ Propuesta de solicitar autorizaciones. ▪ Falta de recursos.
	Tabla N° 08	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Discontinuidad de programación. ▪ Dependencia de las acciones de MPS. ▪ Proceso tardado. ▪ Descuido y desinterés. ▪ Desconocimiento. ▪ No toman la importancia debida. ▪ Informalidad. ▪ Superposiciones. ▪ Duplicidad.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 04 a la N° 12.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021	Tabla N° 09	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avances considerables de formalización. ▪ Se ha enriquecido a la población de conocimiento. ▪ No se cuenta con base registral. ▪ No se le brinda la importancia debida. ▪ Falta de recursos. ▪ Proyectos no factibles. ▪ Dilatación del proceso catastral. ▪ Si se mejora el aspecto físico, mejora la tributación y legislación. ▪ Se brindaría mejores servicios y beneficios. ▪ Percepción de la población.
	Tabla N° 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Óptima situación normativa catastral. ▪ Ceñido a las leyes de carácter nacional. ▪ Cuenta con asesoría legal. ▪ Se especificaron los debidos usos de documentación emitida. ▪ Abalaron ordenanzas municipales. ▪ Estrategias de desarrollo.
	Tabla N° 11	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deficiente manejo de leyes. ▪ Falta de registro ordenado. ▪ Poca importancia de difusión. ▪ Descuido y reacción contraproducente de la población. ▪ Duplicidad documental. ▪ Desconocimiento.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 04 a la N° 12.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
<p>Analizar el aspecto jurídico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021</p>	<p>Tabla N° 12</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mejoras de políticas catastrales a nivel nacional. ▪ Se trataron de manera efímera y escueta. ▪ No se le dió la relevancia por parte de la población. ▪ Desconocimiento del marco legal. ▪ Exposición de la población a perjuicios. ▪ Implementación, actualización y difusión de las ordenanzas municipales. ▪ Mejores estrategias. ▪ Malas reacciones por parte de la población.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 04 a la N° 12.

Luego de comparar el aspecto jurídico del CU del CPS entre los periodos 2013 al 2021, empleando las tablas de la 04 a la 12 para el cumplimiento de la etapa *Fcp*; se procedió a analizarlas a través de la tabla N° 13 en correspondencia a su matriz y a la etapa *Fas*; obteniendo el resultado del objetivo en mención, describiéndolo en la etapa *Fdo*; teniendo que:

Con respecto a la propiedad en el CPS, la situación catastral mejoró tras las intervenciones de COFOPRI y la MPS, otorgando a la población seguridad jurídica; ya que la MDS no cuenta con los recursos presupuestales necesarios para realizar un levantamiento catastral completo, desconociendo los verdaderos fines de la posesión regulada en el art. 868 en el código civil peruano.

Añadido a ello, se presentaron problemas por la carencia de data registral exacta de la propiedad inmueble, incurriendo en conflictos por linderos, duplicidades y mal interpretaciones de la información, terminando en acciones legales entre la población. Por todo ello, se enfatizó que el derecho a la propiedad y seguridad legal se encuentran inscritas en la CPP, pero no se les dio la relevancia debida,

mal entendiendo la información y privando de beneficios a la población, impidiendo mejorar su calidad de vida y demostrar su autenticidad a través de una base fidedigna catastral; dejando de lado que, si se mejora en ese sentido, traerá consigo repercusiones tributarias y legales positivas para el CPS.

Con respecto al registro catastral, se realizó correctamente mediante campañas y convenios con COFOPRI y la MPS, a las cuales la población presentó su información probatoria de residencia; ya que la MDS no tiene capacidades autónomas para realizar procedimientos de saneamiento físico legal; asimismo, los escasos recursos que posee no permitieron el avance de proyectos de autorización planteadas por la entidad pública.

La problemática en relación a ello surgió a razón de la discontinuidad de programación por parte de COFORPI hacia el CPS, dependiendo directamente de las acciones realizadas por la MPS, representando un proceso muy engorroso, ocasionando el descuido y el desinterés de la población por su desconocimiento en este aspecto; por ello no lograron formalizarse y se generaron superposiciones o duplicidades de partidas. Se recalcó que, si bien se han tenido avances considerables y enriquecido a la población con información pertinente, el CPS no posee una base registral apropiada ni se les brindó la importancia que merece, debido a los escasos recursos para hacer factibles proyectos de su implementación, por ello se dilataron los procedimientos registrales y se ignoró que su instauración potenciaría el ámbito legal brindando mejores servicios y beneficios, atrayendo la percepción positiva de las personas.

Con respecto a la situación normativa en el CPS se afirmó que es óptima, ya que se rigieron a las leyes de carácter nacional, debido a la asesoría legal que recibe la MDS, involucrándose en especificar los usos en base jurídica de la documentación emitida a la población; abalando las ordenanzas municipales para abordar estrategias de desarrollo de la ciudad. Sin embargo, dentro de la problemática analizada, se referenció el deficiente uso de las leyes que se emplearon, y que, en conjunto con la falta de la base registral, dificultaron la correcta difusión de la data, generando inconvenientes por las reacciones perjudiciales por parte de la población, apareciendo en consecuencia las famosas duplicidades en certificados o partidas.

Finalmente, se señaló que se debe progresar entorno a las políticas del estado referentes al CU, ya que se han tratado de manera superficial, originando que la población no le brinde la relevancia necesaria, y que, desconociendo el marco legal que se maneja, estén propensos a caer en perjuicios. Asimismo, se debe continuar con la promulgación, actualización y difusión de la información contenida en ordenanzas municipales, con la finalidad de mejorar estrategias y evitar molestias entendibles entre la población.

Este resultado se discutió en relación al primer objetivo específico de investigación y coincidieron con las investigaciones realizadas por Sanchez (2019) y Cerón (2017), con respecto a los efectos jurídicos de carácter registral y a la seguridad jurídica de la propiedad respectivamente; teniendo como eje principal a Osmani (2017) y argumentando al resultado del objetivo principal de la presente investigación.

En relación al primer antecedente en el aspecto jurídico del CU, Sanchez (2019) indicó que, en Lima existieron falencias administrativas, catastrales y registrales, haciendo hincapié en la necesidad de la aplicación de estrategias que salvaguarden tanto a la propiedad como a su registro, apegándose a la ley. En contraste con ello, en el CPS las deficiencias en la administración registral del CU se expresaron por las superposiciones y duplicidades que se dieron, ya que fueron un descuido al no verificar la existencia de un propietario o poseionario por no tener un amparo en data registral; a su vez, se tuvo claro que la única manera de mejorar como ciudad es aplicar estrategias en línea con la normativa rectora, que resguarden el registro de propiedad, sin embargo, no se disponía con bases o recursos que se necesitaban para lograrlo.

En el segundo antecedente presentado por Cerón (2017), se indicó la vulnerabilidad que tienen los derechos, seguridad y registro con respecto a la propiedad en el Callao – Lima. En correspondencia a ello, en el CPS fue muy notorio que la población no cuente con dicha estabilidad y esté expuesta a ser perjudicada por no contar con registro o saneamiento físico legal, poniendo en peligro su derecho inherente considerado en la CPP.

Añadido a ello, se enfocó de manera global a Osmani (2017), haciendo referencia hacia la vulnerabilidad de los derechos de propiedad en Kosovo, así como la afección directa a su registro, generando el desorden de la ciudad y la desconfianza en el sistema catastral. Todo ello se vio implícito en lo expuesto anteriormente, dándole un sustento con respecto a al margen mundial, ya que esto no solo se da en Lima, Kosovo o en el CPS, sino que fue un fenómeno que traspasó fronteras. Por otra parte, para la presentación de los hallazgos se consideró tanto los antecedentes como el marco teórico respecto al aspecto legal, puntualizando en García (2018) y Paiva, et. al. (2018) con sus aportes generales del marco legislativo en su concepto general, siendo abordado por Castro (2017), O'Connor (2019) y Henzler (2020); autores que detallaron lo dicho en la teoría principal. Gracias a ello, se logró realizar la etapa *Fdo*.

En secuencia a la presentación de los resultados, en esta sección se describió el segundo objetivo específico, el cual es: analizar el aspecto físico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.

Tabla N°14

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el 2013 en el CPS?	Participante 03	En el año 2013 se aprobó el PTL de zona central del CPS, al cual se le añadió el barrio Buenos Aires por la intervención de la MPS en el 2017; y en los años posteriores suscitó el problema de la posesión e informalidad en áreas que tenían otros usos, ocasionado por la demanda de vivienda y el desconocimiento del PTL; asimismo, no han respetado sus límites y se han realizado mejoras en la documentación respecto a la posesión.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2021 en el CPS?	Participante 04	No existe una actualización respecto a los predios urbanos del CPS, sin embargo, a lo largo del tiempo se han visto mejorados en su aspecto material como vivienda. Asimismo, se ha tenido un orden en el trazado de vías realizado, ya que en el PTL del 2013 contemplaba su proyección, siendo la base para que en el 2019 y 2020 se lleven a cabo proyectos en relación a ello.
	Participante 07	COFOPRI inicio el proceso de titulación en el año 2004 y hasta el 2013 se había logrado registrar a la mayor parte del centro urbano del CPS, existiendo predios que no lo lograron por la existencia de vestigios arqueológicos. Asimismo, el inicio de las subdivisiones y el aumento de las posesiones, genero un aumento significativo del número de lotes urbanos.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Se interpretó que: el proceso de saneamiento empezó en el año 2004 y hasta el 2013 solo se aprobó PTL constituido por el centro urbano del CPS, con excepción de zonas donde se hallaron vestigios arqueológicos; en el 2017, se añadieron las áreas concernientes al Barrio Buenos Aires como resultado de la intervención de la MPS; con el pasar de los años, la demanda de vivienda aumentó en el CP y en consecuencia se acrecentó la posesión e informalidad, sin respetar límites de los predios y sin recibir una actualización.

Asimismo, los predios urbanos mejoraron en la calidad de materialidad y en el 2020 se realizaron mejoras en la documentación para sosegar los posibles problemas; además, se denotó un orden en el trazado vial en el plano del 2013, sirviendo de base en los años 2019 al 2020 para la realización de proyectos. Finalmente, el constante aumento de informalidad y las subdivisiones que se originaron, ocasionó que el número de lotes urbanos fuese en aumento.

Tabla N°15

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas prediales urbanos se han manifestado a lo largo de los últimos nueve años (2013 – 2021) en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas prediales urbanos se han manifestado a lo largo de los últimos nueve años (2013 – 2021) en el CPS?	Participante 03	Existieron discrepancias entre las medidas reales del terreno y las representadas en el PTL; también, se evidenciaron usurpaciones de terrenos, generando controversias entre los vecinos conllevándolos hasta tomar acciones legales. Añadido a ello, no se ha llevado un registro adecuado de las emisiones de certificados de posesión, entregándolos anteriormente sin opinión técnica; sin embargo, hoy en día ya se cuentan con profesionales que evalúan el trámite respectivo.
	Participante 04	Han ocurrido invasiones de áreas públicas por parte de los propietarios asentados en sus lotes urbanos, los cuales no han respetado sus límites y se han apropiado de ella, sin poder realizar una acción fiscalizadora debido a que el plano no tiene relación ni a las medidas reales ni a las copias literales de dominio del titular del predio.
	Participante 07	La población ha tomado parte de la vía pública dentro de su propiedad, generando la respuesta legal de la MDS; sin embargo, los PTL no determinaban los límites del predio; por ello, si se cuenta con un buen aspecto físico del CU, repercutirá de manera positiva a los aspectos legales y fiscales, asegurando el orden y control de la ciudad.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De la tabla N° 15 se interpretó lo siguiente: la problemática que se ha presentado se debió a las discrepancias entre los planos y las medidas reales, causando que no se llevara a cabo un buen registro ni una buena fiscalización a las controversias presentadas, como la usurpación del área pública por parte de los pobladores, que conllevaron a la MDS a tomar medidas legales. Asimismo, en los anteriores años se emitieron certificados que carecían de una opinión técnica sobre su procedencia; pero, hoy en día ya se cuenta con personal calificado para llevar a cabo ese deber; sin embargo, aún se sigue ignorando que si se mejorara el aspecto físico del CU, ocasionará el pleno desenvolvimiento de las áreas legales y fiscales, promoviendo el control y el orden de la ciudad.

Tabla N°16

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del CPS entre el periodo señalado (2013 – 2021)?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del CPS entre el periodo señalado (2013 – 2021)?	Participante 03	En el CPS existe una gran necesidad de CU actualizado y una gran demanda de lotes de vivienda, que, por el desorden no se ha podido brindar las facilidades del caso a la población; sin embargo, se le ha venido orientando en base a la opinión técnica.
	Participante 04	La situación que se vive es causada por el descuido en las gestiones anteriores hacia el tema del CU en el CPS, desconociendo los límites del mismo y la infinidad de beneficios que traería consigo si se implementa totalmente; sin embargo, se le viene dando poca importancia. Actualmente, existe la intención de aportar al CU por parte de la entidad, ya que se hizo notorio que, teniendo un buen aspecto físico catastral, mejorará la fiscalización y el campo legal.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del CPS entre el periodo señalado?	Participante 07	Se remarca la importancia de poseer los predios urbanos formalmente constituidos dentro de un CU, ya que, formalizándolos se brindaría la autenticidad al propietario y la seguridad jurídica para gozar de sus beneficios y derechos como titular; provocando la autosuperación de la población, buscando un progreso como sociedad tras la percepción que se tendría respecto al CU.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

En la tabla comparativa anterior se muestran las respuestas críticas de los expertos referente al predio urbano en el CPS, interpretando que: existió la necesidad de instaurar el CU en el CPS, por la demanda de vivienda que aumentó constantemente, por no conocerse los límites del territorio del CPS, el desorden generado y la poca importancia que se le dio, debido al descuido de las gestiones anteriores.

En la actualidad, se trabaja previa opinión profesional y conociéndose los beneficios hacia los aspectos fiscalizadores y legislativos que traería consigo tener una buena base catastral y un CU definido del CPS; ya que, con capacidades de formalizar a los predios, se les daría la autenticidad y seguridad legal requerida, mejores servicios y facilidades a la ciudadanía, provocando su autosuperación, progreso y una mejor percepción acerca de la importancia y utilidad del CU.

Tabla N°17

Matriz de comparación - resultados de la pregunta: tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 a la actualidad, ¿Cómo se ha realizado el levantamiento catastral en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
Tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 a la actualidad, ¿Cómo se ha realizado el levantamiento catastral en el CPS?	Participante 03	El CPS no cuenta con CU implementado, la responsabilidad recae a la SGRURyC de la MDS, la cual realiza coordinaciones con COFOPRI y la MPS para los procesos de levantamiento catastral. Asimismo, desde el 2019 se vienen realizando procedimientos manuales tomando como base las subdivisiones y certificados de posesión para generar internamente el conteo de lotes e identificar las zonas informales.
	Participante 04	Se ha venido trabajando con las herramientas que disponía MDS, es decir, los PTL del año 2013, que son empleados como base para realizar los levantamientos de trazo manual básicos, que sirven para guiar y ordenar un poco el CU; a su vez, se presentaron proyectos de mejoras, pero no presentaron avances por la falta de financiamiento.
	Participante 07	La MDS no tiene las capacidades autónomas para realizar dicho proceso; por ello, se solicitó apoyo a la MPS y COFOPRI para que intervengan en la formalización.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De la tabla previamente expuesta se interpretó lo siguiente: que el CPS no cuenta con un CU implementado y no posee autonomía para realizar levantamientos catastrales a toda la ciudad; sin embargo, existe la SGDURyC que cumple con algunas de las funciones catastrales, dentro de ella recaen las coordinaciones con la MPS y COFOPRI para obtener la formalización; añadido a ello, la entidad trabajó con PTL desactualizados desde el 2013; sin embargo, son la base para realizar levantamientos de trazo manual básicos para poder

ordenar un poco la ciudad y la entidad, presentándose proyectos para su mejora, sin ser tomados en cuenta por la falta de financiamiento de la MDS.

Tabla N°18

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el centro poblado de Salitral entre los años 2013 al 2021?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el CPS entre los años 2013 al 2021?	Participante 03	Existieron las superposiciones de propiedad sobre la vía pública, ocupando su área y confundiendo a los profesionales de COFOPRI; asimismo, debido a ese problema se perjudicó una obra de asfaltado en el CPS. Por otra parte, la población reacciona en contra de realizar las cosas correctamente, debido a que los anteriores administrativos no seguían los procedimientos debidos, generando el desorden que se encontró en el 2019. Añadido a ello, se afirma que el aspecto físico del CU es vital para el surgimiento de las características legales y fiscalizadoras.
	Participante 04	Se rescatan las actitudes incompatibles por parte de la población y no se dejaba recopilar los datos necesarios; asimismo, había propietarios que posesionaban parte de terreno del área pública, siendo difícil de ordenar porque presentaban documentación antigua. Asimismo, el certificado de posesión era entendido por la población como un título de propiedad, llegando hasta falsificar este tipo de documentación.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el CPS entre los años 2013 al 2021?	Participante 07	Los problemas de linderos, superposiciones y desconocimiento fueron los más comunes.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

En la tabla N° 18 se interpretó que: dentro de los inconvenientes presentados se encuentran las superposiciones de propiedad con respecto a la vía pública, perjudicando las obras de asfaltado que la MDS estaba ejecutando; siendo muy difícil poner orden, porque las personas presentaban documentos antiguos de posesión de dicha área, algunos de ellos falsificados; siendo mal interpretados por ellos como si representara su título de propiedad. Todo ello, ocasionaba pésimas reacciones a la población por el intento de regular el uso de dichos documentos, apuntando como la principal causa de ello al desconocimiento de los administrativos que los otorgaron sin criterio ni orden. Por otra parte, se afirmó que el aspecto físico es de vital importancia para generar adecuadas condiciones fiscales y legales.

Tabla N°19

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2021 en el CPS?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral en el CPS?	Participante 03	Se le debió dar la debida importancia, regulando los certificados de posesión previo criterio técnico, ya que el aspecto físico es el eje central para generar cambios favorables para el ordenamiento de la ciudad.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2021 en el CPS?	Participante 04	Resulta muy difícil ordenar el CPS por no haberse seguido un orden durante los años que han transcurrido; por ello, en la actualidad la MDS afianza herramientas para poder controlar un poco la situación catastral, de esta manera dejar un precedente para las futuras gestiones.
	Participante 07	Es satisfactorio haber logrado superar los problemas que se presentaron respecto a ello, buscando estrategias de mejora continua y logrando difundir un poco más la importancia del levantamiento catastral.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La interpretación a las respuestas alojadas en la tabla N° 19, correspondientes a la postura crítica de los entrevistados acerca de los procesos de levantamiento catastral en el CPS, tomando como referencia desde el año 2013 al 2021; fue la siguiente: que se le debió brindar la debida importancia al levantamiento catastral que se realiza, por ello, fue satisfactorio que se haya logrado difundir, en conjunto con la búsqueda de estrategias de mejora continua.

Asimismo, se debió regular la emisión de los certificados de posesión, de lo contrario se agravará el ordenamiento de la ciudad y resultará más complicado de lo que ya viene siendo; por ello, en la actualidad la MDS afianza herramientas que tienen a disposición para frenar el desorden de la ciudad y dejar un precedente para las futuras gestiones.

Tabla N°20

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del centro poblado de Salitral desde el año 2013 al presente?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del CPS desde el año 2013 al presente?	Participante 03	En el 2013 se aprobó el PTL para el manejo interno de la MDS, sin recibir hasta hoy en día alguna actualización. Añadido a ello, el plano no contemplaba las subdivisiones que se habían venido realizando, las nuevas áreas de posesión por la demanda de vivienda, y las medidas reales de cada predio; por ello, el plano se a trabajado mediante modificaciones internas para acoplar la información recabada en campo por medio de las inspecciones oculares.
	Participante 04	La planimetría fue de utilidad; sin embargo, ya se encuentra desactualizado a razón que las ciudades se encuentran en constante crecimiento y el CPS no es excepción. Cabe señalar que, solo lo PTL y el de uso de suelos tienen peso legal a través de resolución de alcaldía.
	Participante 07	COFOPRI entregó la planimetría correspondiente a la MDS por medio de la MPS, siendo aprobados por ordenanzas municipales en base al procedimiento interno de la entidad, enfatizando que fue utilizado para la cobranza del impuesto predial.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La interpretación concerniente a las respuestas presentadas en la tabla N° 20 fue: COFOPRI entregó a la MDS el PTL y plano de usos de suelo del CPS por medio de la MPS, siendo aprobados por la entidad de Salitral en el 2013, a través de resolución de alcaldía, dando cumplimiento con su proceso interno; siendo de utilidad para mejorar la cobranza del impuesto predial; sin embargo, se encuentran desactualizados ya que el CPS ha ido en constante crecimiento

como toda ciudad; por ello, no están contempladas las subdivisiones, ni las recientes áreas que han sido posesionadas ni las medidas ya son las mismas; realizando esfuerzos internos a la MDS para poder llevar un orden en un plano aparte al PTL, pero sin peso legal.

Tabla N°21

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del centro poblado de Salitral dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del CPS dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?	Participante 03	Al no estar actualizado el plano, no se realiza una correcta verificación por las irregularidades que presente; por otra parte, COFOPRI presentó confusiones entre el titular y el predio en cuestión, brindando el predio al nombre del vecino y viceversa. Sumado a ello, los planos no se usan correctamente para la cobranza tributaria, ya que el encargado lo realiza de manera empírica por la falta de información en ellos.
	Participante 04	No se localizan los predios solicitados con facilidad por estar desactualizados y muchas áreas no están contempladas en el, viéndose en la necesidad de ejecutar un replanteo en campo para poder tomar un dato referencial; así mismo, no delimita la demarcación territorial real del CPS. Por otra parte, el plano de zonificación esta desactualizado y no puede regular el uso de suelos en el CPS, representando una desventaja tanto para la población como para la entidad pública.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del CPS dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?	Participante 07	Los planos al no estar actualizados y presentar inconsistencias entre sus medidas gráficas y las reales in situ, no ayudaba a los tramites jurídicos pertinentes; asimismo, no se encontraban graficas las subdivisiones de lotes que se venían dando, generando la pérdida del orden que se tenía, siendo el responsable la entidad pública.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De la tabla N° 21 referente a la problemática con respecto a los planos catastrales, se interpretó que: tanto los planos de zonificación como el PTL se encuentran desactualizados, presentando irregularidades entre las medidas gráficas y las reales, entorpeciendo las verificaciones técnicas y requiriendo de replanteos in situ, y de esta manera, tener una dirección referencial para poder localizarlos.

Asimismo, no se conocen los límites territoriales que demarcan la jurisdicción del CPS, la data gráfica no se emplea para la cobranza del impuesto predial, las subdivisiones no son contempladas de manera gráfica y cuesta trabajo localizar un predio urbano que no se encuentra diagramado en el plano. Por otra parte, COFOPRI durante el proceso originó confusión a titular inadecuadamente a nombre de otra persona algunos lotes; se remarcó además que, darles el mantenimiento y aprobar los planos para ser usados como base legal es responsabilidad de la MDS.

Tabla N°22

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del centro poblado de Salitral referida desde el año 2013 al 2021?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del CPS referida desde el año 2013 al 2021?	Participante 03	La planimetría catastral es necesaria e imprescindible para el CPS, por ello se le debe dar la importancia debida, enfatizando que es el eje principal para generar mejoras en los campos jurídicos y fiscales.
	Participante 04	Contar con una base planimetría catastral es básico para poder enfrentar todo tipo de problemas y evitar el desorden. Sin embargo, no se le está dando la importancia debida por ello, actualmente se están realizando esfuerzos para mejorar la situación; por ello, deben invertir en el CU, ejecutar proyectos respecto a ello, ya que, es la base para la planificación territorial.
	Participante 07	Representan el inicio de los esfuerzos realizados por las intervenciones que se han vivido, requiriendo de mayores esfuerzos para la instauración del CU, de esta manera, se tendrán mejores ingresos a la entidad, así como ordenar la ciudad conforme a una base exacta.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La tabla antes expuesta se interpretó de la siguiente manera: la implantación del CU es necesario y urgente, teniendo hasta ahora los planos catastrales que son gracias al esfuerzo de las intervenciones que se realizaron en sus debidos periodos, que requiere inversión e importancia para lograr dicho objetivo; representando el eje de desarrollo hacia los demás aspectos, siendo de utilidad para enfrentar cualquier tipo de problema que se presente.

Tabla N°23

Matriz de análisis - respuesta al segundo objetivo específico de investigación tras la comparación de las respuestas respectivas al aspecto físico.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
<p>Analizar el aspecto físico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.</p>	<p>Tabla N° 14</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En el 2004 se inició el proceso de levantamiento catastral. ▪ En el 2013, se aprobó el PTL. ▪ En el 2017, se añadió Barrio Buenos Aires al plano por la MPS. ▪ Aumentó la demanda de vivienda. ▪ Aumentó la posesión e informalidad. ▪ Aumentaron las subdivisiones. ▪ Aumentó el N° de lotes urbanos. ▪ No se respetaron los límites prediales. ▪ PTL no actualizado. ▪ Se mejoró en materialidad en las viviendas. ▪ En el 2020, se mejoró la documentación. ▪ Se tuvo un orden y proyección vial. ▪ En los años 2019 y 2020, proyectos en base a PTL 2013.
	<p>Tabla N° 15</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existen discrepancias en PTL. ▪ No existe un registro de certificados. ▪ Deficiente fiscalización. ▪ Usurpación del área pública. ▪ Problemas legales. ▪ Carencia de opinión técnica. ▪ Cuenta con personal calificado. ▪ Mejorando el aspecto físico, mejorará el aspecto legal y fiscalizador. ▪ Control y orden de la ciudad.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 14 a la N° 22.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto físico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Tabla N° 16	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Necesidad del CU. ▪ Demanda de vivienda. ▪ Se desconocen los límites territoriales. ▪ Beneficios de la data catastral. ▪ Autenticidad. ▪ Seguridad jurídica. ▪ Servicios y facilidades. ▪ Autosuperación y progreso. ▪ Percepción.
	Tabla N° 17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CPS no cuenta con CU. ▪ No posee autonomía. ▪ Existe la SGDURyC. ▪ Funciones catastrales. ▪ Coordinaciones con COFOPRI y la MPS. ▪ Formalización. ▪ PTL desactualizados. ▪ Base 2013. ▪ Levantamiento de trazo manual básico. ▪ Ordenamiento. ▪ Falta de financiamiento por la MDS.
	Tabla N° 18	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Superposiciones de propiedad. ▪ Perjuicios en obras públicas. ▪ Documentación falsa. ▪ Mal interpretación de documentos. ▪ Reacciones contraproducentes. ▪ Desconocimiento de los funcionarios. ▪ Aspecto físico de vital importancia.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 14 a la N° 22.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto físico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Tabla N° 19	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brindar la importancia debida. ▪ Satisfacción. ▪ Estrategias de mejora. ▪ Regular emisión de documentación. ▪ Desorden. ▪ Afianzar herramientas. ▪ Precedentes.
	Tabla N° 20	<ul style="list-style-type: none"> ▪ COFOPRI entrego los planos a la MPS los planos, quien se los remitió a la MDS. ▪ Se aprobaron en el 2013 por resolución de alcaldía. ▪ Proceso interno. ▪ Utilidad. ▪ Mejorar la tributación. ▪ Desactualización. ▪ Sin peso legal.
	Tabla N° 21	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desactualización. ▪ Irregularidades. ▪ Entorpecen la verificación técnica. ▪ Replanteo. ▪ No se emplean de manera correcta en tributación. ▪ Confusión por parte de COFOPRI al momento del registro. ▪ Mantenimiento y aprobación es responsabilidad de la MDS.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 14 a la N° 22.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto físico del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Tabla N° 22	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es necesario y urgente la implementación del CU en el CPS. ▪ Esfuerzos en intervención. ▪ Inversión. ▪ Importancia. ▪ Eje de desarrollo. ▪ Utilidad para resolver y evitar distintos problemas.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 14 a la N° 22.

Seguido de la etapa de comparación o *Fcp* de las respuestas contenidas en las tablas N° 14 a la 22; se analizó la comparación del aspecto físico del CU en el CPS entre los periodos 2013 al 2021; en la etapa *Fas* mediante la tabla N° 23, describiendo el resultado en la etapa *Fdo* de la siguiente manera:

Con respecto al predio urbano, su proceso de constitución a través del levantamiento catastral se inició en el año 2004, siendo aprobado hasta el año 2013, abarcando solo los predios del centro urbano del CP; cuatro años más adelante, la MPS intervino y añadió al plano más lotes correspondientes al Barrio Buenos Aires, siendo la última intervención hasta el día de hoy; a su vez, con el pasar del tiempo la demanda de predios urbanos aumentó considerablemente, creciendo las cantidades de posesión e informalidad, sin respetar límites o al trazado urbano; añadido a ello, se realizaron subdivisiones de predio urbano; y sumando todo ello, se afirmó que la cantidad de predios urbanos ha ido en aumento con el transcurrir de los años.

Asimismo, se han realizado mejoras paulatinas de la materialidad de construcción de las viviendas. Aparte de ello, en el año 2020 se mejoró el manejo de documentación emitida por la MDS; recalcando que, durante este periodo fueron de utilidad los planos del 2013 para la elaboración de proyectos de habilitación vial, ya que se consideraron correctamente las proyecciones de las calles en dicho plano, a pesar de encontrarse desactualizado.

La problemática en relación al predio urbano recayó en las discrepancias que tenía con el PTL, ya que las verdaderas medidas no estaban graficadas; añadido a ello, no se tuvo un buen registro de la propiedad inmueble, entorpeciendo las gestiones de fiscalización, originando problemas de usurpación del área pública por los pobladores, teniendo como consecuencia las medidas legales que la MDS tomó para regular la situación; sin embargo, el proceso se dificultaba por la presencia de certificados de posesión emitidos en dichas áreas, para lo cual no se había tenido en cuenta un criterio técnico pertinente; por ello, se recalcó que la única manera de ordenar y controlar el crecimiento de la ciudad era: empezar por realizar mejoras al aspecto físico del CU, trayendo consigo el pleno desenvolvimiento de las áreas legales y fiscales del mismo.

El CPS tubo todos los problemas antes mencionados por la carencia del CU, exponiéndose a muchos peligros por desconocer su delimitación territorial que enmarcaba su jurisdicción; tema que se descuidó y no se le brindó la debida importancia por las gestiones que han gobernado en sus respectivos periodos de tiempo. Se enfatizó que, en la actualidad la MDS cuenta con los profesionales capacitados para emitir juicios sobre la posesión y regularla; a su vez, se conocen los beneficios que traería hacia el marco jurídico fiscal el buen mantenimiento de la data catastral física, brindando mejor servicio a la población e incentivándolos a la autosuperación, el progreso constante y mejora de la percepción hacia CU en el CPS.

Con respecto al levantamiento catastral realizado, se recalcó que la MDS no tiene la autonomía ni los recursos necesarios para realizar este procedimiento técnico; por ello, no se cuenta con un CU implementado. Sin embargo, la entidad pública del CPS contó con el área denominada SGDURyC, encargada de algunas funciones catastrales, entre ellas, coordinar con COFOPRI y la MDS para los debidos procesos de formalización; gracias a ello, se lograron los PTL y el plano de uso de suelos del CPS, pero ya se encuentran desactualizados; por lo cual y en base a ellos, se realizaron levantamientos manuales de trazo básico para ir ordenándolo un poco, así como presentando proyectos de mejoras, sin tener resultados por la falta de presupuesto de la entidad.

La problemática respecto a ello radicó en las superposiciones de los inmuebles con respecto a la vía pública, perjudicando en la ejecución de obras de asfaltado en el CPS; por ello, la población reaccionó de mala manera y se argumentó en documentación antigua, que hasta se confirmó que alguna de ellas había sido falsificada; o de lo contrario, tenían certificados de posesión que son antiguos y que se entregaron por administrativos que no contaban con el conocimiento adecuado para realizar esta tarea, ignorando que el aspecto físico es un eje importante para el desarrollo de sus demás características.

En concordancia a todo ello, se le debió dar la importancia que merece, sintiendo satisfacción por lo logrado desde el año 2013 hasta la actualidad; por ello, se deben seguir buscando estrategias de mejoras para lograr el objetivo que se ha trazado. Asimismo, se enfatizó la regulación de emisión de los certificados de posesión, porque representaron un riesgo para el orden que se desea en la ciudad; afianzando herramientas que ayuden con ello y así, dejar un precedente para los futuros profesionales que laboren en la MDS.

Respecto a la planimetría catastral que se manejó en el CPS, fue un proceso ordenado, ya que COFOPRI los entregó a la MPS cuando concluyó con su intervención en el casco urbano; luego de ello, la MPS le entregó los planos a la MDS, siendo aprobados en el año 2013 a través de resolución de alcaldía respetando el procedimiento interno establecido. En su momento, se le entregó a la unidad de tributación para que sean de utilidad; pero con el tiempo y al no darse su mantenimiento fueron desactualizándose rápidamente, sin contemplar las subdivisiones o nuevas áreas de posesión que se habían originado en el CPS. En consecuencia, desde el 2019 se realizan planos aparte del aprobado, para manejar un poco la situación, pero dicha planimetría no tiene un peso legal.

Los problemas que presentaron los planos son: las irregularidades en medidas antes mencionadas, que entorpecen las verificaciones oculares por parte del equipo técnico de la MDS, viéndose en la necesidad de realizar replanteos para cumplir con su función. Asimismo, no se conocen las medidas limitantes del CPS, no se emplearon adecuadamente para realizar la cobranza de impuesto predial; y en su momento, COFOPRI confundió los titulares de los predios a la hora de registrarlos, causando confusión y malestares por parte de la población; se

recalcó a su vez que, el mantenimiento, difusión, aprobación y mejoras del CU es responsabilidad de la MDS.

Finalmente, se enfatizó la necesidad de implementar el área catastral con una base planimétrica sólida, aprovechando los esfuerzos realizados durante los años que han trascendido y la realización de inversiones, ya que el CU tiene un alto nivel de importancia para el CPS; representando el punto vital para el desarrollo de la ciudad y enfrentar de manera correcta cualquier adversidad que se presente.

Se discutió en referencia a todos los resultados obtenidos en el CPS acerca del segundo objetivo específico y redactados según las bases teóricas generales y específicas proporcionadas acerca del aspecto físico del CU por Mika (2017), Polat & Alkan (2018), Amaya (2020), Ünveren & Baycar (2019) y De Sobrón (2019); encontrándose que tienen relación con el antecedente general de carácter internacional del estudio, cuyo autor es Osmani (2017); y los antecedentes específicos del aspecto en mención, correspondientes a Rodríguez (2020) y Charaja (2017).

En relación al primer referente específico, Rodríguez (2020) describió las consideraciones para llevar a cabo un debido levantamiento catastral, así como sus factores que influyen durante el proceso, enfatizando en: temas presupuestales, sociales, legislativos, fiscalizadores y de administración. Contrastando con ello, en el CPS se aplicaron dichas consideraciones, por ello, solo se realizó el proceso técnico al centro urbano y se dejó de lado lugares donde existiesen restos arqueológicos o zonas de riesgo para residir; asimismo influyeron los pocos recursos que cuenta la MDS; en el margen social, la gente no apoyó y generó reacciones adversas por el desconocimiento o falta de importancia que se le tuvo al CU; en el factor legislativo y administrativo, se entregaron certificados de posesión sin pasar antes por una evaluación profesional que ocasionaron el congestionamiento de procesos de levantamiento catastral; por último, en el factor fiscal no se pudo aplicar sin tener una base catastral concreta en el CPS. Por todo ello, se relacionó de manera directa los hallazgos del primer referente, argumentando y posicionando los presentes resultados del proyecto de investigación.

En relación al segundo antecedente de investigación, Charaja (2017) determinó que el proceso de formalización depende de grandes esfuerzos, asegurando que debe dársele un mantenimiento continuo y progresivo durante los años. En el CPS, estos esfuerzos se dieron desde el año 2004, siendo validados oficialmente en el 2013, seguido por la inclusión de nuevas áreas en el 2017; sin embargo, esto no correspondió a la actualización requerida, pero si es un esfuerzo realizado; por ello los resultados abalaron que es de suma urgencia e importancia implementar el CU en el CPS, generando un esfuerzo continuo durante el tiempo.

Finalmente, con relación a Osmani (2017), se puntualizó en los riesgos que representa el no tener una base catastral implementada, que afectó de manera directa la fiscalización y el registro. Todo ello, se vio reflejado en el CPS, ya que al no tener una base gráfica exacta se generaron problemas de superposición, duplicidad, desorden, de registro y que no se logró fiscalizar de manera correcta al no tener ese sostén básico para estos procedimientos técnicos y administrativos competentes. Por lo cual, los presentes resultados obtenidos, correspondientes al aspecto físico del CU en el CPS, adquirieron su argumento tanto internacional como nacional del fenómeno descrito, exponiendo puntualmente la perspectiva de los profesionales participantes y la creciente preocupación y problemática que se estaba presentando.

Por último, en este apartado se presentaron los hallazgos obtenidos tras la aplicación de las últimas seis preguntas a los profesionales especialistas del tema de fiscalización en el CPS, para ser comparadas y analizadas; en relación a la guía de entrevista semiestructurada, adjunta en el anexo N° 03; y en correspondencia al tercer objetivo de la presente investigación, el cual es: analizar el aspecto fiscal del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.

Tabla N°24

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo se ha llevado a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cómo se ha llevado a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2021 en el CPS?	Participante 05	Se realiza a través de notificaciones, que se han venido dando con mayor pertinencia los últimos años; asimismo, la MDS brinda facilidades de pago a la población, exonerando deudas atrasadas a través de ordenanzas municipales, con excepción del impuesto predial. Desde el 2013 se vivía una situación de ineficacia a respuesta de tramites tributarios, ya que el procedimiento regulado era hecho manualmente, demorando ente 15 a 18 min; sin embargo, en el año 2019 se implementó el uso de un sistema sencillo en computadora, pasando a demorar tan solo de 3 o 4 min. Añadido a ello, hasta el día de hoy se realiza el cálculo del impuesto a través de preguntas realizadas por el administrativo hacia el poblador, con la intención de recuperar información para tal fin.
	Participante 06	Se notificaba de manera preventiva vivienda por vivienda a través del área de fiscalización, para que acudan a la MDS a saldrás sus cuentas pendientes.
	Participante 07	La cobranza del impuesto predial se realizó en base a las ordenanzas que se fueron emitiendo, para ayudar y brindar facilidades a la población en correspondencia a sus facilidades de pagos, surgiendo los convenios, exoneraciones y las etapas de pago; asimismo, el impuesto dependía de las circunstancias en la que se encontraba la población y necesitaba los formularios para fines específicos.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

De la tabla anterior, se interpretó que: la cobranza del impuesto predial en el CPS se ha realizado mediante ordenanzas emitidas por la MDS, donde se brindaban

facilidades de pago por medio de convenios, exoneraciones o por etapas; asimismo, se realizó su notificación preventiva por cada vivienda a través del área de fiscalización. Asimismo, se recalcó que desde el año 2019 los tiempos de respuesta por el área de tributación hacia los tramites solicitados por la población mejoraron gracias a la implementación de la tecnología, pero, aun se dependió de la información que brindaba el contribuyente sobre su vivienda para determinar el cálculo de la tasa que debe pagar.

Tabla N°25

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el CPS desde el año 2013 al 2021?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el CPS desde el año 2013 al 2021?	Participante 05	Englobó la falta de comunicación o la debida difusión de la información pertinente por parte de la MDS a la población; asimismo, por la falta de voluntad administrativa para la aplicación de estrategias para crear conciencia responsable dentro de la población y motivarlos a pagar los tributos correspondientes; siendo algunos de los funcionarios de la MDS que incumplieron con lo dispuesto. Por otra parte, asesoría legal se encuentra en constante intervención ya que se presentaron un sin numero de problemas que requieren base o acciones legales.
	Participante 06	Se enfatizó en la falta de profesionalismo que se ha tenido por parte de los administrativos de las gestiones pasadas; por ello, desde el año 2019 que se tomaron cartas en el asunto, la población se ha incomodado al respecto, porque la mayoría ni siquiera tenía el conocimiento debido en lo que consistía el impuesto predial y las responsabilidades que recaen.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el CPS desde el año 2013 al 2021?	Participante 07	La población no cumplió con el pago del impuesto predial, siendo un porcentaje muy por debajo de lo esperado; haciéndolo solo cuando tienen problemas con sus terrenos o la participación de programas del estado.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La tabla N° 25 mostrada previamente, se interpretó que: la problemática referente a la cobranza del impuesto predial en el PCS, abarcó la falta de comunicación y difusión de la información debida, produciendo el desconocimiento de la población, por lo cual, no cancelaron su tasa tributaria o surgieron las incomodidades al respecto; realizando los pagos debidos solo cuando suscitaron problemas con su predio o estaban buscando beneficios en algún programa estatal. Asimismo, se recalca la falta de profesionalismo y voluntad administrativa para generar estrategias motivadoras para instaurar una conciencia de pago en la ciudadanía; sus funcionarios no pusieron el ejemplo como entidad pública, lo que ocasiona que la unidad de tributación estuviese en constante coordinación con asesoría legal para solucionar problemas específicos.

Tabla N°26

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el centro poblado de Salitral respecto los últimos nueve años (2013 al 2021)?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el CPS respecto los últimos nueve años (2013 al 2021)?	Participante 05	Se mejoró en el campo de la tributación a pesar de las dificultades que se han presentado, y gracias al profesionalismo mostrado, se han logrado las metas trazadas por el MEF; sin embargo, no se tiene la retribución que amerita, desmoralizando al profesional que labora en el área respectiva.
	Participante 06	En el 2013 no se lograron las metas propuestas por el MEF a causa del desconocimiento acerca del impuesto predial y de la morosidad que se acrecentaba, por ello, la MDS no presento ingresos. Sin embargo, desde el 2019 hacia delante se mejoró considerablemente, cumpliendo metas y siendo más eficaces; pero, aun no se usa planimetría para calcular la tasa predial ya que no se cuenta con CU, impidiendo dar un mejor servicio a la población.
	Participante 07	Se requirió del fortalecimiento de la cultura de pago en el CPS, así como la evaluación de estrategias y facilidades para mejorar los servicios hacia los contribuyentes. También, se debió difundir el concepto, función e importancia del impuesto predial para el CP, por lo que requiere inversión para mejorar en todos los aspectos referentes a ello.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

La interpretación de la tabla anterior referente a la postura crítica u opinión emitida por los profesionales que intervinieron fue: que desde el 2013 se fracasó en el cumplimiento de metas impuestas por el MEF a la MDS, a causa de la morosidad, traduciéndose en la ausencia de ingresos a la entidad. Sin embargo, desde el año 2019 la situación mejoró considerablemente en eficacia y cumplimiento de las metas, a pesar de todas las dificultades presentadas; por el

profesionalismo mostrado; sin embargo, no recibieron la remuneración adecuada, desmoralizándolos en su campo de acción. Por otra parte, por la falta de un CU implementado, no se utilizó la planimetría para la recaudación tributaria, impidiendo mejorar la calidad del servicio brindado. A su vez, se deben realizar inversiones en relación al CU, para incentivar la cultura de pago a través de estrategias aplicables, difundiendo su función, uso e importancia.

Tabla N°27

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cómo se han realizado las gestiones catastrales en el centro poblado de Salitral a lo largo del periodo 2013 hacia el 2021?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cómo se han realizado las gestiones catastrales en el CPS a lo largo del periodo 2013 hacia el 2021?	Participante 05	Hay mayor relación en cuanto a gestión con la SGDURyC, ya que emiten opiniones técnicas y se puede brindar un mejor servicio a la ciudadanía. Asimismo, en el 2013 no se contaba con las herramientas adecuadas de trabajo; sin embargo, la gestión desde el 2019 logró implementarlas, dotando a la MDS de eficacia en respuesta a trámites administrativos.
	Participante 06	Desde el 2019 se gestionaron las fiscalizaciones con mayor rigurosidad, pero al no tener la data necesaria, se dificultó mucho; sin embargo, se presentaron proyectos de mejora e implantación del CU, pero hasta el momento no se ha obtenido respuesta.
	Participante 07	Se llevaron a cabo gestiones para la difusión de la relevancia, utilidad y necesidad del CU; asimismo, no se logró emplear dinero obtenido de la tributación, ya que es muy poco y se encuentra ceñido por leyes y del MEF.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

En referencia a la tabla N° 27 expuesta previamente, se interpretó que: las gestiones catastrales en el CPS se expresado por la gestión en relación inmediata entre la unidad de tributación y la SGDURyC, emitiendo su criterio técnico y mejorando el servicio brindando a los ciudadanos; asimismo, se han gestionado las herramientas de trabajo en oficina, ya que antes del 2019 no se contaba con las mismas; potenciando a las áreas en eficacia de respuesta. Añadido a ello, se gestionó la fiscalización de manera mas rigurosa y puntual; pero, no se pudo avanzar como se deseaba por la falta de una base catastral en el CPS; cabe recalcar que, se presentaron proyectos de mejora o instauración de un área catastral en el CPS, sin tener respuesta hasta el día de hoy; se enfatizó que, se debe seguir gestionando la difusión de la información adecuada del CU; ya que no se puede usar le dinero de tributación para ello, porque el fondo recaudado es muy poco y se encuentra destinado para otros fines previamente estipulados por el MEF.

Tabla N°28

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2021) en el centro poblado de Salitral?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado en el CPS?	Participante 05	Antes del año 2019, no se tenía la comunicación con la SGDURyC como se tiene en la actualidad, por ello, no había eficacia de respuesta administrativa hacia los ciudadanos; añadido a ello, la morosidad limitó todo tipo de gestión, dejándolas de lado. Por otra parte, gestionar el CU para ser implementado en el CPS representa un elevado costo económico, por lo que se volvió inaccesible para la MDS, por tener un bajo presupuesto para ello.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2021) en el CPS?	Participante 06	La MDS no cuenta con un área de catastro, por temas de financiamiento y los escasos recursos, por ello no se cuentan con los profesionales idóneos y no se le brinda un buen servicio a la población.
	Participante 07	En cuanto a gestión, en el 2013 no se permitía usar los pocos recursos de la MDS para aplicar un proyecto catastral; sin embargo, en el 2018 se dio luz verde para ello, pero el financiamiento era muy bajo, y el costo de realización era muy elevado; y la MDS al no contar con los fondos necesarios, sumando las deudas y moras que tenían los ciudadanos con la entidad por temas tributarios, no se pudo alcanzar el objetivo.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

En la tabla N° 28 referente a la problemática de gestión catastral, se interpretó que: en el año 2013, la legislación no permitía que se empleen los recursos de la MDS para la aplicación de proyectos de inversión catastral; esto cambió en el 2018, pero representó elevados costos de ejecución para la entidad, sin poder financiarse por el poco presupuesto que se tenía, a razón de las deudas y morosidad tributaria por parte de la población.

Todo ello, originó que no se lograra con el objetivo propuesto inicialmente; asimismo, durante esos años no existía la comunicación que hoy en día se tiene con la SGDURyC, percepción profesional por dicha área, y ni se contaban con los instrumentos o herramientas básicas de trabajo que fueron gestionadas desde el 2019, presentando mejoras en la eficacia de respuesta hacia los trámites administrativos solicitados por los ciudadanos.

Tabla N°29

Matriz de comparación - respuesta a la pregunta ¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2021 en el CPS?

Pregunta	Participante	Respuesta
¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2021 en el CPS?	Participante 05	Se le debió mantener al personal capaz en el puesto que se puede desenvolver, dejando de lado la burocracia; capacitándolos para que se eviten los problemas legales que puedan surgir. A su vez, se enfatizó el desinterés hacia los temas de gestión catastral, ignorando que, si se maneja una buena data física del CU, repercutirá inmediatamente de manera positiva en los aspectos tributarios y legales.
	Participante 06	Se debe de implementar el área catastral en la MDS para mejorar la gestión en servicio, difusión de información y el acceso de ella, dándole un seguimiento a cada predio urbano.
	Participante 07	Se lograron algunos objetivos que se plantearon entre el 2013 al 2018, pero no eran los que se esperaban; logrando tratar con las limitaciones que la MDS presentaba.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03).

Se interpretó de la tabla N° 29 referente a la opinión ejercida por los participantes que fueron entrevistados, que: entre los años 2013 al 2018 se lograron algunos objetivos de gestión a pesar de las limitaciones que tenía la MDS. Asimismo, se afirmó que se debe mantener al personal productivo, dejando de lado la burocracia, capacitándolo para enfrentar los posibles problemas que se puedan originar; por otra parte, se recalcó el gran desinterés por los temas catastrales sin tomar en cuenta las potencialidades de mejora en todos los aspectos si se implementa el CU en el CPS.

Tabla N°30

Matriz de análisis – respuesta al tercer objetivo específico de investigación tras la comparación de las respuestas respectivas al aspecto fiscal.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto fiscal del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Tabla N° 24	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La cobranza del impuesto predial se a realizado en base a las ordenanzas municipales. ▪ Facilidades de pago. ▪ Notificación preventiva y fiscalización. ▪ Han mejorado los tiempos de respuesta. ▪ Aplicación de tecnología. ▪ Dependencia de la información recaba por medio de preguntas al contribuyente.
	Tabla N° 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Falta de comunicación y de difusión. ▪ Desconocimiento de la población. ▪ Moras y falta de profesionalismo. ▪ Falta de voluntad administrativa. ▪ Estrategias motivadoras. ▪ No dan el ejemplo. ▪ Coordinación con asesoría legal.
	Tabla N° 26	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En el 2013 se fracasó con las metas. ▪ Moras, deudas y ausencia de ingresos. ▪ En el 2019 se mejoró. ▪ Se sobrellevaron las dificultades. ▪ Remuneración inadecuada. ▪ Desmoralización del personal. ▪ No se usa la planimetría. ▪ Impide mejorar la calidad de vida. ▪ Incentivar la cultura de pago. ▪ Estrategias aplicables y Difusión.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 24 a la N° 29.

Objetivo específico	Tablas comparativas	Palabras o frases claves
Analizar el aspecto fiscal del CU en el CPS a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.	Tabla N° 27	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestión en relación inmediata. ▪ Gestión de herramientas de trabajo. ▪ Potenciar la eficacia. ▪ Gestión en fiscalización. ▪ Rigurosidad. ▪ Limitaciones por la falta de CU. ▪ Gestión de proyectos de mejora. ▪ Gestión en difusión. ▪ No se podía invertir.
	Tabla N° 28	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En el 2013, no se permitía la inversión. ▪ En el 2018, se permitió. ▪ Elevados costos de ejecución. ▪ Poco financiamiento. ▪ Deudas y morosidad. ▪ No se logran objetivos. ▪ No existía comunicación entre áreas. ▪ Percepción profesional. ▪ No se contaban con las herramientas básicas. ▪ Mejoras en eficiencia.
	Tabla N° 29	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entre el 2013 y el 2019 se lograron objetivos inesperados. ▪ Limitaciones. ▪ Mantenimiento del personal. ▪ Burocracia. ▪ Capacitaciones. ▪ Desinterés. ▪ Potencialidad.

Fuente: Guía de entrevista semiestructurada a profesionales (ANEXO N° 03), respuestas de tablas del N° 24 a la N° 29.

Luego de comparar el aspecto fiscal del CU del CPS entre los periodos 2013 al 2021, empleando las tablas de la 24 a la 29 para el cumplimiento de la etapa comparativa o *Fcp*; se procedió al análisis a través de la tabla N° 30 en correspondencia a su matriz y a la etapa *Fas*; obteniendo el resultado del objetivo en mención, describiéndolo según la etapa *Fdo*; teniendo que:

Con respecto a la cobranza del impuesto predial, se realizó mediante la aplicación de ordenanzas municipales que decreto la MDS, donde se otorgaron facilidades de pago a los contribuyentes; dándoles aviso previa notificación por el área de fiscalización. Asimismo, desde el 2019 los tiempos de respuesta a tramites documentarios han mejorado por parte de la entidad, implementando la tecnología necesaria; pero, sin embargo, aún se requiere de la información que brinde el ciudadano sobre su bien inmueble, la cual es incierta.

La problemática en este punto abordó la falta de comunicación que existía hacia el año 2013 por parte de las áreas que intervinieron en esta labor, así como la falta de difusión de información debida, que acrecentaba el desconocimiento de la población, por ello no se cancelaba el tributo y se generaban deudas, moras e incomodidades. Por otra parte, la falta de profesionalismo y la falta de voluntad administrativa, estancaron la aplicación de estrategias de motivación para generar la conciencia de pagos; sin poner el ejemplo como trabajadores de la entidad y dependiendo de la constante coordinación con asesoría legal por los problemas que surgieron.

Por todo ello, se recalcó que a pesar que entre el 2013 al 2018 se fracasaron en metas y objetivos trazados, a causa de las moras y deudas, lo que representó un ingreso económico nulo a la entidad; sin embargo, gracias al profesionalismo que se empezó a notarse, la situación mejoró en el año 2019 a pesar de todas las dificultades presentadas; pero, el personal se desmotivó al no recibir una remuneración adecuada a todo el trabajo brindado; a su vez, la falta de recursos gráficos, impidió que se brinde un mejor servicio a la ciudad, incentive la cultura de pago y se aplique estrategias de difusión continua del CU respecto a la cobranza del impuesto predial.

Con respecto a la gestión catastral llevada a cabo en el CPS, a lo largo de los años 2013 al 2021, se gestionó la comunicación directa del área de tributación y la SGDURyC para brindar un mejor servicio de manera eficaz; asimismo, la gestión de herramientas de trabajo para la oficina en el 2019, ya que se evaluó todas las dificultades que se presentaron por esta razón; debido a ello, se potenció la fiscalización, teniendo características más rigurosas; sin embargo, al no contar con el CU, los procedimientos fiscales se entorpecieron y dificultaron.

Añadido a ello, en el año 2013, a legislación pertinente no permitía realizar inversiones a este sector tan necesitado; pero, en el 2018 ya se pudo acceder a ello; pero, los costos de ejecución de algún planeamiento catastral eran muy elevados, y al no contar con el presupuesto requerido, no se logró dicha meta; sin embargo, se han sobrellevado los problemas que se han presentado y se ha visto la mejora continua.

Se recalcó la conservación del personal productivo en sus áreas de acción, dejando de lado la burocracia; capacitándolos y potenciando su capacidad de respuesta. Por otra parte, se denotó el gran desinterés que existió hacia los temas catastrales o de ordenamiento territorial, ignorando por completo las potencialidades que dichos programas traen consigo para generar una mejor calidad de vida.

Toda la descripción analítica presentada se discutió y presentó siguiendo el orden de las teorías generales planteadas por Main (2017) y Centeno, et. al. (2019); como las específicas determinadas por Miller, et. al. (2020), Dávila (2020) y Jiménez (2017). Estando en relación directa con los resultados obtenidos en las investigaciones realizadas por Osmani (2017), Valverde (2019) y Villacorta (2020), quienes conforman los antecedentes del marco fiscal del CU.

Referente al primer antecedente del presente proyecto, cuya autoría es de Valverde (2019), se puntualizó en la estructuración deficiente del campo tributario como de las acciones de fiscalización, por falta de la aplicación de tecnología dentro de sus procedimientos. Dicha teoría se presentó en la MDS del CPS, ya que mejoró en la eficacia, tiempo de respuesta, estructuración

tributaria y rigurosidad a partir del año 2019, siendo factible la aplicación del CU tratando al aspecto fiscal con dichas determinantes, para explotar su potencial.

Finalmente, con respecto al primer antecedente de la investigación correspondiente a Villacorta (2020), se enfatizó en la insuficiencia en gestión catastral y la relevancia de la normativa para fiscalizar, evitar problemas legales, determinar las deficiencias y posibilitar su mejora. Por ello, en el CPS se determinaron las falencias, deficiencias y posibilidades dentro del campo de gestión y cobranza predial; se buscó las mejoras continuas para evitar el surgimiento de más problemas que puedan perjudicar tanto a la ciudad como a la entidad. Todos los hallazgos, previamente comparados, analizados y contrastados con la teoría y antecedentes bases a este punto específico de la investigación, fueron argumentados por la tesis de Osmani (2017) en Kosovo, sin refutar o contradecir en alguno de sus aspectos; denotando la importancia, repercusión y acción del campo fiscal en el CU en el CPS.

V. CONCLUSIONES

En correspondencia a los resultados presentados con anterioridad, a las cuatro preguntas de investigación y a los objetivos planteados respectivamente en el presente proyecto, abordando al catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre un periodo determinado de años (2013 al 2021); se enfatiza lo siguiente:

En referencia al objetivo general: analizar el catastro urbano del centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021; se concluye que en dicho periodo de tiempo no se logró regular en su totalidad el catastro urbano en el centro poblado de Salitral, generando deficiencias administrativas catastrales en la esfera jurídica, física y fiscal respectivamente.

Asimismo, con respecto al primer objetivo específico de investigación: analizar el aspecto jurídico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021; se concluye que no se brindó la seguridad jurídica requerida a la totalidad de propiedades inmuebles que conforman el centro poblado de Salitral, así como en su carente orden registral que se ha llevado a cabo con el transcurrir de los años, presentando deficiencias en la difusión de su base normativa que lo regula.

Luego, en correspondencia al segundo objetivo específico de investigación: analizar el aspecto físico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021, se concluye que la cantidad de predios urbanos ha incrementado en cantidad; sin embargo, no se realizó el levantamiento catastral completo y su planimetría se encuentra desactualizada desde el año 2013.

Finalmente, en relación al tercer objetivo específico: analizar el aspecto fiscal del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021, se concluye que englobó la deficiente tributación con procedimientos empíricos y de gestiones catastrales limitadas por factores económicos.

VI. RECOMENDACIONES

De acuerdo a lo concluido anteriormente según los resultados obtenidos a través de la línea metodológica de comparación y análisis del catastro urbano en el centro poblado de Salitral en sus respectivos años, fases y etapas, se sugiere lo siguiente:

De manera general al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, para que enfatice en la regulación de los procesos técnicos catastrales llevados a cabo en el centro poblado de Salitral y brindarle la debida importancia en relación a sus características jurídicas, físicas y fiscales. A su vez, a los profesionales especialistas que intervienen en la temática tratada, para que el catastro urbano sea empleado como la herramienta fidedigna y de alta relevancia que representa para el ordenamiento del centro poblado de Salitral; por otra parte, a la comunidad científica, para que se lleven a cabo investigaciones al fenómeno del catastro urbano tomando como punto de partida los tres aspectos estudiados y aplicando el instrumento de análisis y comparación en relación a ellos, ya que sigue una metodología marcada y se obtiene información precisa; añadido a ello, considerar el termino de saturación de las ciudades, debido que surgió como una problemática importante ligada al catastro urbano.

De manera específica y en relación el aspecto jurídico, se recomienda a la municipalidad distrital de Salitral implementar proyectos de un sistema de

registro de propiedad ordenado y en relación a las leyes nacionales vigentes, promoviendo la difusión y seguridad jurídica a los inmuebles dentro de su jurisdicción, en relación al art. N°923 del código civil peruano. Sumado a ello, a los abogados y profesionales afines, para referenciar y promover las buenas conductas normativas en el entorno jurídico responsable; también a la comunidad científica, para promover investigaciones de carácter jurídico catastral que mejoren las bases teóricas que se manejan, con la finalidad de brindar el sustento requerido a los proyectos que puedan surgir entorno al catastro urbano.

En el aspecto físico, se le recomienda a COFOPRI y a la municipalidad provincial de Sullana brindar el apoyo necesario a la municipalidad distrital de Salitral para lograr realizar los proyectos de levantamiento catastral en su totalidad, mejorando y actualizando la planimetría de su demarcación territorial en relación a la realidad física que se vive. De igual manera a los arquitectos, ingenieros civiles y especialidades afines, adecuar el manejo de la planimetría y su difusión sobre la relevancia y el pilar que representa para el catastro urbano; a su vez, a la comunidad científica, abordar las temáticas sobre saneamiento físico legal en relación a la problemática del catastro urbano, siendo un factor relevante explícito en los resultados de la presente investigación.

Finalmente, respecto al aspecto fiscal se recomienda a la municipalidad distrital de Salitral evaluar, analizar, comparar y aplicar proyectos estratégicos de mejoras en los campos de tributación y de gestión catastral en beneficio del catastro urbano; a los especialistas en estas ramas, para que actúen e intervengan con profesionalismo y responsabilidad en el desarrollo de proyectos de mejoramiento en dicho sector y en beneficio a la sociedad. Por último, a la comunidad científica, para englobar al aspecto fiscalizador del catastro urbano y sus consecuencias directas a la población y entidades, profundizando de manera teórica y realzando su relevancia intrínseca.

REFERENCIAS

- Alfaro Torres, F. I. (2020). *Gestión del catastro urbano y la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Distrital de Ventanilla – 2019*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/46575>
- Amaya Santiago, M. S. (2020). *Criterios técnicos para la numeración de predios urbanos, en el uso del catastro multipropósito y registro de la propiedad en el distrito de Jauja-Junín*. Universidad Nacional Federico Villarreal ; Repositorio Institucional - UNFV. Consultado en: <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/4379>
- Bullón, C. C., & Cuesta, Á. I. A. (2019). *Catastro, sitios reales, bienes y rentas del rey en el siglo XVIII. Espacio, Tiempo y Forma, (12), 31-61*. Doi: <http://dx.doi.org/10.5944/etfvi.12.2019.25388>
- Castro Huerta, S. D. (2017). *La imperfección del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en relación a la garantía y certidumbre jurídica de los potenciales adquirientes en el Derecho Civil Peruano*. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo ; Repositorio Institucional Digital - UNASAM ; Repositorio Institucional - UNASAM. Consultado en: <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2145>
- Ceron Ventura, S. (2017). *Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/24381>
- Centeno Maldonado, P. A., Cuadrado Aymara, G. A., Carmen Viteri Naranjo, B. D., & Santillán Obregón, M. S. (2019). *El impuesto a los predios urbanos: recaudación y desarrollo local*. (Spanish). *Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*, 7, 1–17. Consultado en: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=14&sid=9efeaf4c-1238-4ab1-8424-d1d9b7f65bd8%40pdc-v->

[sessmgr02&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2l0ZT1lZHMtbGl2ZQ%3d%3d#AN=141222826&db=eue](https://hdl.handle.net/20.500.12692/15214)

Charaja Porras, J. L. (2017). *El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/15214>

Contraloría de Bogotá D.C. (2020). “Evaluación a la consistencia de la información de la actualización y conservación catastral para la vigencia 2020” (p. 26). Bogotá. Recuperado de http://www.contraloriabogota.gov.co/sites/default/files/Contenido/Informe%20de%20Auditoria/Drecci%C3%B3n%20Sector%20Hacienda/PAD_2020/JL-DC/Desempe%C3%B1o/D_UAECOD_CODIGO91.pdf

Creswell, J. W. A. (2018). *Research design : qualitative, quantitative and mixed methods approaches / John W. Creswell, J. David Creswell*. SAGE Publications.(Fifth edition). Los Angeles ; London ; New Delhi ; Singapore ; Washington DC ; Melbourne : SAGE Publications, 2018. Consulted in: <http://katalog.nukat.edu.pl/lib/item?id=chamo:4797860&theme=nukat>

Daza Zapata, F. y Champi Huilca, E. A. (2018). *Catastro urbano como factor determinante en la recaudación del impuesto predial de la municipalidad provincial de Urubamba – Cusco, 2016*. Repositorio digital de tesis – Universidad Andina del Cuzco. Consultado en: <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/2052>

Dávila Romero, A. S. (2020). *Gestión municipal y catastro urbano en la Municipalidad Provincial de Lamas - 2019*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/52333>

De Sobrón Martínez, L. (2019). *El plano catastral de Carlos Colubi: propuesta metodológica para la reconstitución gráfica del terrazgo madrileño en el siglo XIX*. (Spanish). *Anales de Geografía de La Universidad Complutense*, 39(2), 278–315. Consultado en: <https://doi.org/10.5209/aguc.66940>

- Erba, D. (2017). *Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinalitario*. *Estudios De La Gestión*, (1), 29-51. Retrieved from <https://search.proquest.com/scholarly-journals/gestión-de-la-información-territorial-municipal/docview/2309828107/se-2?accountid=37408>
- Femenia-Ribera, C.; Mora-Navarro, G.; Martínez-Llario, J.C. *Advances in the Coordination between the Cadastre and Land Registry*. *Land* 2021, 10, 81. Consulted in: <https://doi.org/10.3390/land10010081>
- García Cruz, J. I. (2018). *La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?* *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 79. Consultado en: <https://doaj.org/article/e6b9866fc1d84191954f39231949e18f>
- Henzler Carrascal, I. V. (DE-588)1211862070, (DE-627)1700539523, aut. (2020). *Lebanon's administrative judiciary and its implication on the country's rule of law* Isabel Henzler Carrascal, Sandy Haddad ; Konrad-Adenauer-Stiftung. Consulted in: <https://www.kas.de/documents/252038/7995358/Lebanon%E2%80%99s+Administrative+Judiciary+and+its+Implication+on+the+Country%E2%80%99s+Rule+of+Law.pdf/6ae8fc8f-92a4-345f-5010-74305c782fff>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI (2017). Piura, compendio estadístico 2017. Recuperado de: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1505/libro.pdf
- Iryna Ihnatenko. (2017). *The Urban Cadastre Today: Comparative Analysis*. *Journal of Geography, Politics and Society*, 66(7(3)), 75–81. Consulted in: <https://doi.org/10.4467/24512249JG.17.030.7186>.
- Jiménez, J. P. (2017). *Equidad y sistema tributario en américa latina*. *Nueva Sociedad*, (272), 52-67. Consulted in: <https://www.proquest.com/scholarly-journals/equidad-y-sistema-tributario-en-américa-latina/docview/1989850933/se-2?accountid=37>

- Kampourakis, K., & McCain, K. (2019). *Is Scientific Rigor Declining?* Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oso/9780190871666.003.0005>
- Khalil, A., & Cowie, B. (2020). *A research note: Videoconferencing interviews.* *Waikato Journal of Education* (2382-0373), 25, 101–107. <https://doi.org/10.15663/wje.v25i0.778>
- Koncsag, M. E. (2017). *Cadastral delimitation of administrative territory in romania, in order to achieve general urban plans.* *Pangeea*, , 82-87. Doi: <http://dx.doi.org/10.29302/Pangeea17.13>
- Leila C. Kahwati, & Heather L. Kane. (2020). *Qualitative Comparative Analysis in Mixed Methods Research and Evaluation.* SAGE Publications, Inc. <https://doi.org/10.4135/9781506390239>
- Main, M. M. V. (2017). *Organización del departamento catastral municipal (orientado a municipios de primera categoría).* Repositorio Institucional – Universidad Nacional de San Martín. Consultado en: <http://ri.unsam.edu.ar/xmlui/handle/123456789/626>
- Mika, M. (2017). *Interoperability Cadastral Data in the System Approach.* *Journal of Ecological Engineering*, 18(2), 150–156. Consulted in: <https://doi.org/10.12911/22998993/68303>
- Miller, N. G., Pennington-Cross, A., & Sklarz, M. (2020). *Property Tax Rates and House Prices: The Impact of Relatively High and Low Property Tax Rates.* *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 17(1), 67–79. Consulted in: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=2&sid=5fadd93d-0822-4c3e-aff5-161bc09fe067%40pdc-v-sessmgr03&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2I0ZT1lZHMtbGl2ZQ%3d%3d#AN=edsgcl.630071589&db=edsgao>
- Miksza, P., & Elpus, K. (2018). *Descriptive Research Design.* New York: Oxford University Press. Consulted in: <https://doi.org/10.1093/oso/9780199391905.003.0003>

- Osmani, B. (2017). *Deficiencies regarding cadastre information in Kosovo*. Open archive Norwegian University of Life Sciences (NMBU). Consulted in: <http://hdl.handle.net/11250/2458135>
- Oballe, H. y Rivera, B. (2018). *Catastro urbano* (2da edición) México: Pearson
- O'Connor, P. A. (2019). *Security of property rights and land title registration systems*. Consulted in: <https://doi.org/10.4225/03/59c9fe6c3c3eb>
- Paiva, C. dos A., Antunes, A. F. B., & Camboim, S. (2018). *A Proposal for Integrating Data of Land Registry and Urban Cadastre*. *Boletim de Ciências Geodésicas*; v. 24, n. 4 (2018). Consulted in: <https://revistas.ufpr.br/bcg/article/view/63989>
- Packer, M. J. (2018). *La ciencia de la investigación cualitativa*. (2da Edición). Bogotá D.C. Colombia: DGP Editores S.A.S. Consultado en: https://books.google.com.pe/books/about/La ciencia de la investigaci%C3%B3n cualitat.html?id=1kiyDwAAQBAJ&printsec=frontcover&source=kp_read_button&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- Polat, Z. A., & Alkan, M. (2018). *Design Spatial and Non-Spatial Data Modelling Based on the Ladm Structure for Land Registry and Cadastral System in Turkey*. *Sigma: Journal of Engineering & Natural Sciences / Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi*, 36(4), 1081–1095. Consulted in: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=30&sid=18746995-8479-43df-a11c-f4dfd9bdf050%40pdc-v-sessmgr02&bdata=Jmxhbm9ZXMmc2l0ZT1lZHMtbGl2ZQ%3d%3d#db=a9h&AN=134172669>
- Rosas Rivera, A. M., Rojas León, G., & Herrera Yactayo, E. J. (2018). *Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado - ente rector del Sistema Nacional Catastral*. Repositorio de La Universidad Del Pacífico - UP; Universidad Del Pacífico. Consultado en: <http://hdl.handle.net/11354/2077>
- Rodríguez Yépez, S. E. (2020). *Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito*

de Yonán, Cajamarca. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/47953>

Sánchez Ondoño, I., Cebrián Abellán, F., & Garcia Gonzalez, J. A. (2021). *The Cadastre as a Source for the Analysis of Urbanization Dynamics. Applications in Urban Areas of Medium-Sized Inland Spanish Cities*. *Land*, 10(374), 374. Consulted in: <https://doi.org/10.3390/land10040374>

Samillan Rodriguez, D. (2018). *Modelo de gestión para mejorar los servicios de catastro en el municipio de Reque, 2017*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/26548>

Salvatore Raimondi. (2020). *Soil Cadastre in Italy for Sustainable Development: the Urban Soil Cadastre (the Second Branch)*. *Open Journal of Humanities*, 5, 91–117. Consulted in: <https://doi.org/10.17605/OSF.IO/NQUDP>

Sánchez Núñez, N. P. (2019). *El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/50891>

Sadikin Hendriatiningsih, Andri Hernandi, Asep Yusup Saptari, Ratri Widyastuti, & Dhendy Saragih. (2019). *Building Information Modeling (BIM) Utilization for 3D Fiscal Cadastre*. *Indonesian Journal of Geography*, 51(3), 285–294. Consulted in: <https://doi.org/10.22146/ijg.41783>

Ünveren, B., & Baycar, K. (2019). *Historical evidence for anchoring bias: The 1875 cadastral survey in Istanbul*. *Journal of Economic Psychology*, 73, 1–14. Consulted in: <https://doi.org/10.1016/j.joep.2019.04.008>

Valverde Pardavé, J. (2019). *Gestión de Cobranzas Municipales del Impuesto Predial en el Cercado de Lima*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/38917>

- Villacorta Viera, E. S. (2020). *Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles*. Repositorio Institucional - UCV ; Universidad César Vallejo. Consultado en: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/54570>
- Yomralioglu T. & McLaughlin J. (2017). *Cadastre: Geo-Information Innovations in Land Administration*. Springer. Consulted in: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=2&sid=941736d2-b8cf-4c6e-bdf8-60293fbfb5fc%40sessionmgr103&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2l0ZT1lZHMtbGI2ZQ%3d%3d#AN=1486448&db=edsebk>
- Yuni, J. A. / U. C. A. (2020). *Metodología y técnicas para investigar*. España: Editorial Brujas & Encuentro Grupo Editor. Consultado en: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=7&sid=2957c314-32f4-4a79-b9fc-aaddb7879093%40sdc-v-sessmgr01&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2l0ZT1lZHMtbGI2ZQ%3d%3d#AN=2648795&db=edsebk>
- Vveinhardt Jolita. (2018). *Research Ethics*. Chapters. https://www.researchgate.net/publication/324709003_Research_Ethics

TABLAS

Tabla N°31

Participantes para la aplicación del instrumento de recolección de datos.

Nombres y Apellidos	Profesión o grado de instrucción	Institución a la que pertenecen	Cargo / Función	Criterio de inclusión
Rueda Villegas Henry Junior	Abogado	MDS	Asesor legal	Cumple los tres criterios establecidos
Neyra Porras Darwin Joel	Abogado	Sector privado	Asesoría legal y defensoría pública	Cumple los tres criterios establecidos
Ávila Quino Nestor Jesús	Técnico en edificaciones	MDS	Asistente de Sub gerente de desarrollo urbano, rural y catastro	Cumple los tres criterios establecidos
Castro Morán Héctor Paul	Arquitecto	MDS	Jefe de catastro	Cumple los tres criterios establecidos
Sánchez Zapata Walter Alberto	Técnico en Administración de empresas	MDS	Jefe de tributación	Cumple los tres criterios establecidos
Zapata Saavedra Osmar Joel	Técnico en Administración de empresas	MDS	Jefe de fiscalización	Cumple los tres criterios establecidos
Gonzaga Ramírez Edgardo Rosas	Magister en educación	I.E. 19 de Junio	Profesor	Cumple los tres criterios establecidos

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°32

Determinación de lapsos de tiempo y cantidad de preguntas en entrevista semiestructura a profesionales.

Profesional entrevistado	Código	N° Preguntas	Min. De entrevista
Abg. Rueda Villegas Henry Junior	P-01	11	25 - 90
Abg. Neyra Porras Darwin Joel	P-02	11	25 - 90
Tec. Edif. Ávila Quino Nestor Jesus	P-03	11	25 - 90
Arq. Castro Morán Héctor Paul	P-04	11	25 - 90
Tec. Adm. Sánchez Zapata Walter Alberto	P-05	08	25 - 90
Tec. Adm. Zapata Saavedra Osmar Joel	P-06	08	25 - 90
Mg. Gonzaga Ramírez Edgardo Rosas	P-07	26	25 - 90
Total			175 - 630

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°33

Matriz de comparación según cada pregunta – objetivo.

Pregunta	Participante	Respuesta
En relación a la guía de entrevista (Anexo 03)	Código del participante	Resumen de la respuesta obtenida en la entrevista y sistematizada en la transcripción respectiva
	Código del participante	Resumen de la respuesta obtenida en la entrevista y sistematizada en la transcripción respectiva
	Código del participante	Resumen de la respuesta obtenida en la entrevista y sistematizada en la transcripción respectiva

Se indicará como fuente la guía de entrevista (Anexo 03)

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°34

Matriz de análisis según tablas comparativas por objetivo.

Objetivo	Tabla comparativa	Frase o palabra clave
<ul style="list-style-type: none">Se especifica el objetivo que se analizara por medio de la comparación	<ul style="list-style-type: none">Se colocará el número de la tabla y las filas varían según cada objetivo por su número de preguntas.	<ul style="list-style-type: none">Síntesis analizada de las tablas comparativas

Como fuente se indicará la guía de entrevista semiestructurada (Anexo 03) y las tablas analizadas.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°35

Matriz de sistematización de hipervínculos – videoconferencias realizadas a los participantes del proyecto de investigación.

Participantes	DD/MM/AA	Hora	Duración	Hipervínculo
Participante 01				
Participante 02				
Participante 03				
Participante 04				
Participante 05				
Participante 06				
Participante 07				

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°36

Confiabilidad de la aplicación del instrumento según Khalil & Cowie, 2020.

N°	Confiabilidad según Khalil & Cowie, 2020	Características del proyecto	Requerido	%
01	Uso de aparatos tecnológicos.	Laptops, router y Smartphone	Cumple	20.00
02	Estabilidad de conectividad.	Conexión a red 4.0 g.	Cumple	20.00
03	Orden de preguntas a profesionales	Guía de entrevista semiestructurada	Cumple	20.00
04	Grabación de intervención.	Formato Mp4 – Hipervínculo con la nube	Cumple	20.00
05	Tiempo previsto	De 25 a 90 min cp.	Cumple	20.00
Total de confiabilidad en %				100.00

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°37

Sistematización de hipervínculos de videoconferencias realizadas a través de la aplicación Zoom Video Communications.

Participantes	DD/MM/AA	Hora	Duración	Hipervínculo
Participante 01	25/09/21	11:30	50:12	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/1aYn35ds2USg7oVKkCyyPhzZZ4cGkOu9T/view?usp=sharing
Participante 02	25/09/21	09:00	47:40	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/1uv5ct2ebbCEzUN66JX6gYWCFeNtwmCbk/view?usp=sharing

Fuente: Matriz de sistematización Tabla N°35

Participantes	DD/MM/AA	Hora	Duración	Hipervínculo
Participante 03	29/09/21	17:00	42:06	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/138kCE1v42dCSxtqW08qiB9u0N1tsTUx9/view?usp=sharing
Participante 04	16/09/21	15:00	43:29	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/1laiouiOb0ACKI9bzyH0fwGZuKa4hLpg/view?usp=sharing
Participante 05	19/09/21	18:30	01:01:38	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/16kzisHp kzipwjmQXErBAYQrdPOWOkaW32/view?usp=sharing
Participante 06	17/09/21	10:00	24:22	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/1EAM6egpLuNBL5I0XdM5uFdCpoD84fPD2/view?usp=sharing
Participante 07	25/09/21	16:00	01:31:09	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://drive.google.com/file/d/1yOKJR95ltsE4pDddOhk3tRk55Z3lsKPN/view?usp=sharing

Fuente: Matriz de sistematización Tabla N°35

FIGURAS

Aspectos del catastro territorial básico y procesos asociados



Figura 1. Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinanciado. Diego Erba.

Plano catastral – Madrid, sección 17 cuartel sur 1889, por Carlos Colubi



Figura 2. De Sobrón – El plano catastral de Carlos Colubi: propuesta metodológica para la reconstitución gráfica del terrazgo madrileño en el siglo XIX.

Metodología de recolección de datos

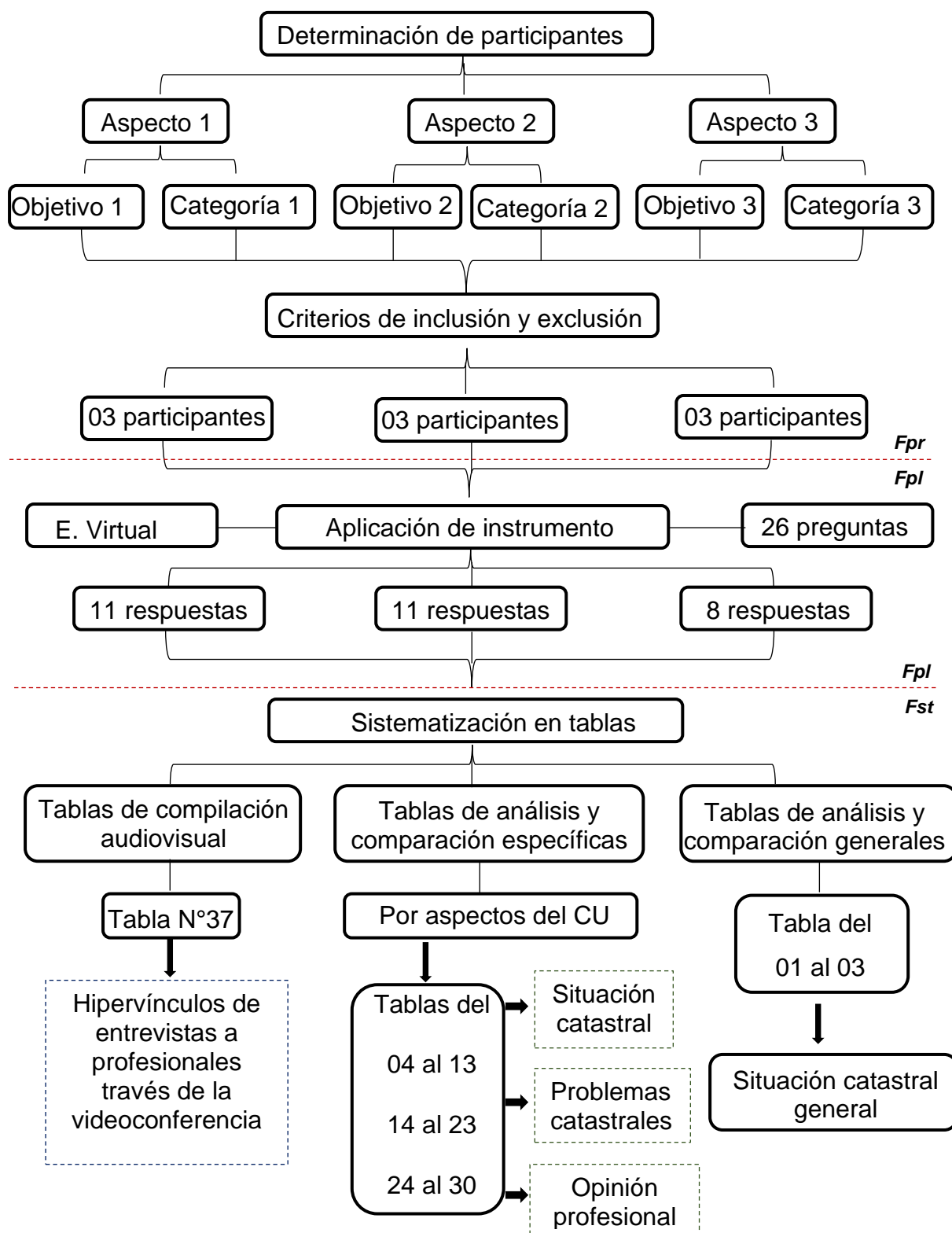


Figura 3. Fases metodológicas de recolección de datos del PI. Fase preliminar (Fpr), fase de aplicabilidad (Fpl) y fase de sistematización (Fst).

Procedimiento de análisis de resultados

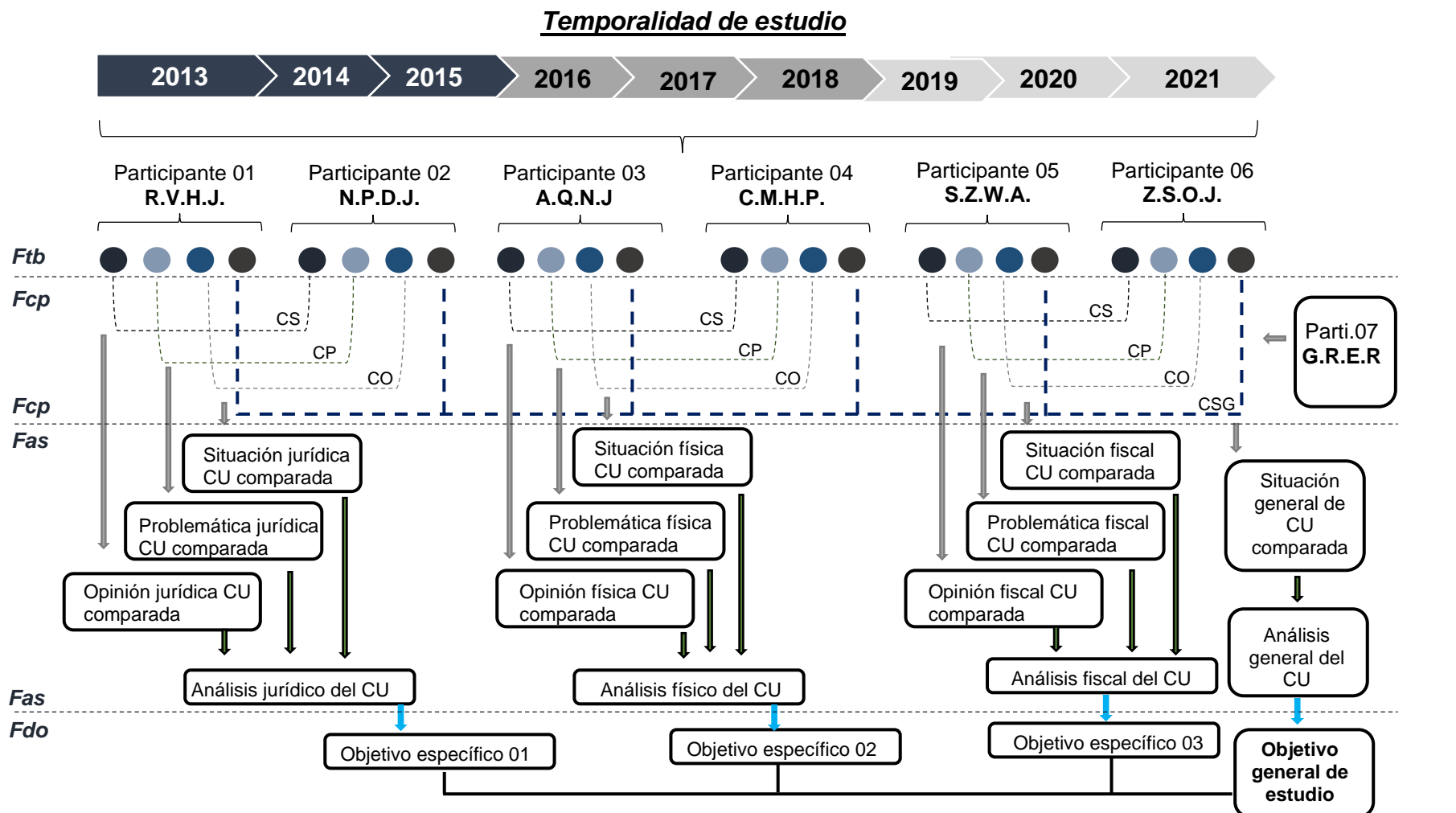


Figura 4. Fases del procedimiento metodológico: fase de tabulación (Ftb), fase de comparación (Fcp), fase de análisis (Fas) y fase de descripción objetiva (Fdo).

CS = Comparación de la situación C.
 CP = Comparación de problemática C.
 CO = Comparación de opinión C.
 CSG = Comparación de situación C. general.

ANEXOS

ANEXO 01. Matriz de categorización apriorística.

Ámbito de estudio	Pregunta general de investigación	Objetivo general de investigación	Preguntas específicas de investigación	Objetivos específicos de investigación	Categorías	Subcategorías	
Distrito de Salitral en la provincia de Sullana, departamento de Piura	¿Cuál es el análisis del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?	Analizar el catastro urbano del centro poblado de salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021	¿Cuál es el análisis del aspecto jurídico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?	Analizar el aspecto jurídico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021	Aspecto jurídico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Propiedad ▪ Registro de Propiedad ▪ Leyes jurídicas administrativas 	
			¿Cuál es el análisis del aspecto físico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?	Analizar el aspecto físico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021		Aspecto físico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Predio urbano ▪ Levantamiento catastral ▪ Planos catastrales
			¿Cuál es el análisis del aspecto fiscal del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?	Analizar el aspecto fiscal del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021			Aspecto fiscal

ANEXO 02. Matriz de consistencia cualitativa

Problema	Objetivos	Definición Conceptual	Categorías y Subcategorías	Metodología
<p>General: ¿Cuál es el análisis del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?</p>	<p>General: Analizar el catastro urbano del centro poblado de salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.</p>	<p>El catastro urbano es el registro clasificado y ordenado de la información de la ciudad, con aspectos jurídicos, físicos y de fiscalización (Yomralioglu & McLaughlin, 2017).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aspecto jurídico • Aspecto físico • Aspecto fiscal 	<p>Enfoque: Cualitativo. Nivel: Básico. Diseño: Descriptivo – fenomenológico.</p> <p>Escenarios: jurídico, físico y fiscal.</p>
<p>Específico 01: ¿Cuál es el análisis del aspecto jurídico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?</p>	<p>Específico 01: Analizar el aspecto jurídico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.</p>	<p>El aspecto jurídico se conceptualiza centralizándose en la propiedad, registro de misma con relación a los derechos inherentes del predio respectivo, así como en sus leyes de trascendencia jurídico-administrativa (García, 2018).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad • Registro de propiedad • Leyes jurídicas administrativas 	<p>Participantes: 07 participantes, distribuidos en 03 por cada escenario de estudio.</p> <p>Técnica: Entrevista semiestructurada. Instrumento: Guía de entrevista.</p>
<p>Específico 02: ¿Cuál es el análisis del aspecto físico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?</p>	<p>Específico 02: Analizar el aspecto físico del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.</p>	<p>El aspecto físico se delimita por los rasgos inherentes del predio urbano, que a través del levantamiento catastral se obtienen medios planímetros para el manejo y dominio de la información recopilada (Mika, 2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Predio urbano • Levantamiento catastral • Planos catastrales 	<p>Procedimiento: 03 fases, las cuales son: fase preliminar (<i>Fpr</i>), de aplicabilidad (<i>Fpl</i>) y de sistematización (<i>Fst</i>).</p>
<p>Específico 02: ¿Cuál es el análisis del aspecto fiscal del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021?</p>	<p>Específico 03: Analizar el aspecto fiscal del catastro urbano en el centro poblado de Salitral a través de la comparación de los periodos 2013 al 2021.</p>	<p>El aspecto fiscal se puede definir como la determinación y ejecución del impuesto predial sobre los bienes inmuebles, en relación a la gestión catastral (Main, 2017).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Impuesto predial • Gestión catastral 	<p>Método de análisis de datos: 04 fases: fase de tabulación (<i>Ftb</i>), fase de comparación (<i>Fcp</i>), fase de análisis (<i>Fas</i>) y fase de descripción objetiva (<i>Fdo</i>).</p>

ANEXO 03. Instrumento de recolección de datos.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación:

Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021

Participante:

Investigador:

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

-
- | | |
|----|--|
| 01 | ¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral? |
| 02 | ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)? |
-

Aspecto jurídico:

La propiedad ejerce un rol importante al tratar temáticas sobre el catastro urbano, considerada como una potestad de todo ciudadano para el aprovechamiento de la misma, por ello:

-
- | | |
|----|--|
| 03 | Tomando como referencia desde el año 2013 al año actual, ¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el centro poblado de Salitral? |
| 04 | ¿Qué problemas catastrales han surgido con respecto a la propiedad en el centro poblado de Salitral en dicha línea temporal (2013 al 2021)? |

- 05 ¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del centro poblado de Salitral en los años descritos (2013 al 2021)?

Considerando al registro de propiedad como un acto jurídico y de afección directa tanto a los intervinientes como a la misma, se tiene:

- 06 ¿Cómo se ha realizado el registro de propiedad en el centro poblado de salitral en el periodo 2013 al 2021?
- 07 ¿Qué problemas de registro de propiedad se han presentado desde el año 2013 hasta el 2021 en el centro poblado de Salitral?
- 08 ¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el centro poblado de salitral desde el 2013 al presente año?
-

Por otra parte, el catastro urbano se ve afectado por normas y leyes de carácter jurídico administrativo, cuya finalidad es el ordenamiento territorial y control público, por lo cual:

- 09 ¿Cuál es la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el centro poblado de Salitral los últimos nueve años (2013 al 2021)?
- 10 ¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 a la fecha) han surgido en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en centro poblado de salitral?
- 11 ¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre el periodo 2013 al 2021?
-

Aspecto físico

Tomando como punto referencial al predio urbano como una de las características físicas relevantes en el aspecto físico del catastro urbano, se tiene:

- 12 ¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?
- 13 ¿Qué problemas prediales urbanos se han manifestado a lo largo de los últimos nueve años (2013 – 2021) en el centro poblado de Salitral?
- 14 ¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del centro poblado de Salitral entre el periodo señalado (2013 – 2021)?
-

Asimismo, para la obtención del catastro urbano es indispensable proceder con un levantamiento catastral, por lo cual:

- 15 Tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 a la actualidad, ¿Cómo se ha realizado el levantamiento catastral en el centro poblado de Salitral?

- 16 ¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el centro poblado de Salitral entre los años 2013 al 2021?
- 17 ¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2021 en el centro poblado de Salitral?

Como resultado se obtuvieron planos catastrales del centro poblado de Salitral, planimetría que expresa gráficamente el aspecto físico del mismo, por ello se tiene:

-
- 18 ¿Cuál es la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del centro poblado de Salitral desde el año 2013 al presente?
- 19 ¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del centro poblado de Salitral dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?
- 20 ¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del centro poblado de Salitral referida desde el año 2013 al 2021?

Aspecto fiscal

El catastro urbano en el ámbito fiscal se representa por las características de tributación referente al impuesto predial, en consecuencia se tiene:

-
- 21 ¿Cómo se ha llevado a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?
- 22 ¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el centro poblado de Salitral desde el año 2013 al 2021?
- 23 ¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el centro poblado de Salitral respecto los últimos nueve años (2013 al 2021)?

Por otra parte, en el aspecto fiscalizador del catastro urbano se realizan gestiones catastrales, cuyo objetivo es el mantenimiento, difusión y el desarrollo del mismo, por ello:

-
- 24 ¿Cómo se han realizado las gestiones catastrales en el centro poblado de Salitral a lo largo del periodo 2013 hacia el 2021?
- 25 ¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2021) en el centro poblado de Salitral?
- 26 ¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?
-

ANEXO 04. Consentimiento informado a profesionales.

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, identificado con DNI N°, profesional en, desempeñando la labor de; declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado “**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**”; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021

.....
ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673

.....
PARTICIPANTE N°
DNI N°

ANEXO 05. Documento de validación del instrumento.

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. ASPECTOS INFORMATIVOS

Apellidos y nombres del Especialista	Cargo del lugar donde labora	Nombre de instrumento de Evaluación	Autor del Instrumento
		Guía de entrevista semiestructurada a profesionales	Arica Quino Joseph Sinoé
TÍTULO: Análisis comparativo del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021.			

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

1	2	3	4	5
Muy deficiente 0-20%	Deficiente 21-40%	Regular 41-60%	Buena 61-80%	Excelente 81-100%

INDICADORES	CRITERIOS	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado, es decir, libre de ambigüedades					
OBJETIVIDAD	Los ítems tienen coherencia con la variable en todas sus dimensiones e indicadores tanto en su aspecto conceptual como operacional					
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico y tecnológico					
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica entre los ítems del instrumento					
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento comprenden los aspectos en cantidad y calidad					
INTENSIONALIDAD	Es adecuado para valorar las variables sus dimensiones e ítems					
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos					
COHERENCIA	Existe coherencia entre los ítems, indicadores y las dimensiones					
METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis					
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación a método científico					

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

PROMEDIO DE VALIDACIÓN (100%)

Lugar y fecha	Firma del Experto	DNI

ANEXO 06. Validación del instrumento por profesional en Arquitectura.

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. ASPECTOS INFORMATIVOS

Apellidos y nombres del Especialista	Cargo del lugar donde labora	Nombre de instrumento de Evaluación	Autor del Instrumento
Mg. Arq. Rodríguez López Jéssica Inés	Docente a tiempo parcial en la Universidad Cesar Vallejo	Guía de entrevista semiestructurada a profesionales	Arica Quino Josseph Sinoé
TÍTULO: Análisis comparativo del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021.			

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

1	2	3	4	5
Muy deficiente 0-20%	Deficiente 21-40%	Regular 41-60%	Buena 61-80%	Excelente 81-100%

INDICADORES	CRITERIOS	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado, es decir, libre de ambigüedades					X
OBJETIVIDAD	Los ítems tienen coherencia con la variable en todas sus dimensiones e indicadores tanto en su aspecto conceptual como operacional					X
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico y tecnológico					X
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica entre los ítems del instrumento					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento comprenden los aspectos en cantidad y calidad					X
INTENSIONALIDAD	Es adecuado para valorar las variables sus dimensiones e ítems					X
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos					X
COHERENCIA	Existe coherencia entre los ítems, indicadores y las dimensiones					X
METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis					X
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación a método científico					X

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

PROMEDIO DE VALIDACIÓN (100%)

29/06/2021	 ARQUITECTA C.A.P. N° 7007	18140663
Lugar y fecha	Firma del Experto	DNI

ANEXO 07. Validación del instrumento por profesional en Arquitectura.

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. ASPECTOS INFORMATIVOS

Apellidos y nombres del Especialista	Cargo del lugar donde labora	Nombre de instrumento de Evaluación	Autor del Instrumento
Mg. Arq. Rodríguez Mogollón Carlos Enrique	Docente a tiempo parcial en la Universidad Cesar Vallejo	Guía de entrevista semiestructurada a profesionales	Arica Quino Joseph Sinoé
TÍTULO: Análisis comparativo del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021.			

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

1	2	3	4	5
Muy deficiente 0-20%	Deficiente 21-40%	Regular 41-60%	Buena 61-80%	Excelente 81-100%

INDICADORES	CRITERIOS	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado, es decir, libre de ambigüedades					X
OBJETIVIDAD	Los ítems tienen coherencia con la variable en todas sus dimensiones e indicadores tanto en su aspecto conceptual como operacional					X
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico y tecnológico					X
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica entre los ítems del instrumento					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento comprenden los aspectos en cantidad y calidad					X
INTENSIONALIDAD	Es adecuado para valorar las variables sus dimensiones e ítems					X
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos					X
COHERENCIA	Existe coherencia entre los ítems, indicadores y las dimensiones					X
METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis					X
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación a método científico					X

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

PROMEDIO DE VALIDACIÓN (100%)

29/06/2021		16718076
Lugar y fecha	Firma del Experto	DNI

ANEXO 08. Validación del instrumento por profesional en Derecho.

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. ASPECTOS INFORMATIVOS

Apellidos y nombres del Especialista	Cargo del lugar donde labora	Nombre de instrumento de Evaluación	Autor del Instrumento
Mg. Abg. Suárez Castillo Karen Patricia	Tributación y asesoría penal	Guía de entrevista semiestructurada a profesionales	Arica Quino Joseph Sinoé
TÍTULO: Análisis comparativo del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021.			

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

1	2	3	4	5
Muy deficiente 0-20%	Deficiente 21-40%	Regular 41-60%	Buena 61-80%	Excelente 81-100%

INDICADORES	CRITERIOS	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado, es decir, libre de ambigüedades					X
OBJETIVIDAD	Los ítems tienen coherencia con la variable en todas sus dimensiones e indicadores tanto en su aspecto conceptual como operacional					X
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico y tecnológico					X
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica entre los ítems del instrumento					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento comprenden los aspectos en cantidad y calidad					X
INTENSIONALIDAD	Es adecuado para valorar las variables sus dimensiones e ítems					X
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos					X
COHERENCIA	Existe coherencia entre los ítems, indicadores y las dimensiones					X
METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis					X
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación a método científico					X

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

PROMEDIO DE VALIDACIÓN (100%)

29/06/2021	 Karen Patricia Suárez Castillo ABOGADA ICAP 4311	47168440
Lugar y fecha	Firma del Experto	DNI

ANEXO 09. Consentimiento informado al primer participante.


CONSENTIMIENTO INFORMADO


Yo Henry Junior Rueda Vellegas, identificado con DNI N° 46317276, profesional en Derecho y Ciencias Políticas, desempeñando la labor de Asesor legal Monopacidad de Salitral, declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado “**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**”; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021


.....
ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673


.....
PARTICIPANTE N° 01
DNI N° 46317276

ANEXO 10. Consentimiento informado al segundo participante.

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo DARWIN YOCEL NESYRA PORRAS....., identificado con DNI N° 45360932....., profesional en "DERECHO"....., desempeñando la labor de IA DEFENSA LIBRE.....; declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado "**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**"; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021



ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673



PARTICIPANTE N° 02
DNI N° 45360932

ANEXO 11. Consentimiento informado al tercer participante.


CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo Néstor Jesús Avila Quino, identificado con DNI N° 70847981, profesional en Técnico en Edificaciones, desempeñando la labor de Asistente de la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural y Catastro de la Municipalidad Distrital de Salitral; declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado "**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**"; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 19 de Setiembre del 2021


.....
ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673


.....
PARTICIPANTE N° R3
DNI N° 70847981

ANEXO 12. Consentimiento informado al cuarto participante.


CONSENTIMIENTO INFORMADO

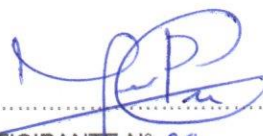
Yo Héctor Paúl Castro Morán, identificado con DNI N° 71247499, profesional en Arquitecto, desempeñando la labor de Jefe de Catastro; declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado “**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**”; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021


ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673


PARTICIPANTE N° 09
DNI N° 71247499

ANEXO 13. Consentimiento informado al quinto participante.

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo Sanchez Zapata Belaltee, identificado con DNI N° 03686537, profesional en Técnico Administrativo, desempeñando la labor de Jefe unido de tributación; declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado "**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**"; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021



ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673



PARTICIPANTE N° 05
DNI N° 03686537

ANEXO 14. Consentimiento informado al sexto participante.


CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo OSMAR Yoel Zapata Saavedra, identificado con DNI N° 41003750, profesional en TECNICO ADM., desempeñando la labor de TRIBUTACIÓN Y FISCALIZACIÓN, declaro que Josseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado “**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**”; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021


ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673


PARTICIPANTE N° 06
DNI N° 41003750

ANEXO 15. Consentimiento informado al séptimo participante.

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo Edgardo Rosas Gonzaga Ramirez, identificado con DNI N° 03639992, profesional en docente educación, desempeñando la labor de Docente de la I.E. "Padre Juno" Salitral, declaro que Joseph Sinoé Arica Quino, identificado con DNI N° 72210673, estudiante de la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Cesar Vallejo – Filial Piura, me ha explicado sobre mi participación en su proyecto de investigación titulado "**Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021**"; siendo de su autoría y consistirá en responder a las interrogantes de la entrevista virtual, teniendo en cuenta los siguientes condiciones:

- ❖ La entrevista será grabada en formato audiovisual, para su posterior transcripción y análisis.
- ❖ La información brindada es de carácter académico y reservado, por lo cual no representa ningún riesgo hacia el participante.
- ❖ El autor de la investigación tiene la responsabilidad de responder cualquier interrogante por parte del participante, acerca de los procedimientos realizados, manejo de información o beneficios sobre su persona en efecto del desarrollo de la investigación.
- ❖ En caso se requiera, se solicitará la previa autorización del participante de estudio, por la publicación de carácter externo (Conferencias, congresos, publicaciones científicas) de la información plasmada en el proyecto.

Por lo tanto, en calidad de participante, **Acepto la invitación** de forma voluntaria, libre y responsable; teniendo conocimiento que la información recopilada tendrá como resultado un producto académico. He leído la presente hoja de consentimiento y participaré en el presente estudio según las condiciones establecidas.

Salitral, 01 de Junio del 2021


.....
ARICA QUINO JOSSEPH SINOÉ
DNI N° 72210673


.....
PARTICIPANTE N° 07
DNI N° 03639992

ANEXO 16. Cargo – Carta de presentación P-01 / Oficio N°021-2021/EAP-UCV.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”.

Piura, 08 de septiembre de 2021.

Oficio N°018-2021/EAP-UCV

Señor:

Abog. Henry Junior Rueda Villegas

Asesor legal de la Municipalidad Distrital de Salitral – Sullana

Presente.-


De mi consideración:

Es grato dirigirme a Usted para expresarle mi cordial y afectuoso saludo en nombre de la Universidad César Vallejo filial Piura y de la Escuela Académico Profesional de Arquitectura, así mismo presentar al estudiante de nuestra escuela, **ARICA QUINO, JOSSEPH SINOE**, con código universitario N° 7001038223, estudiante de X ciclo.

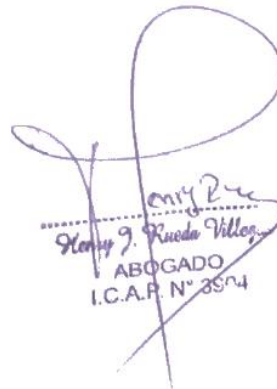
Quien necesita realizar un trabajo para el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, para lo cual solicito dar las facilidades en la obtención de dicha información.

Queda a la espera de su pronta respuesta y segura de contar con su apoyo, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



Dra. Arq. Diana Fernández Santos
COORDINADORA
ESCUELA DE ARQUITECTURA
DNI 44754248



Henry J. Rueda Villegas
ABOGADO
I.C.A.R. N° 3574

ANEXO 17. Cargo – Carta de presentación P-02 / Oficio N°021-2021/EAP-UCV.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”.

Piura, 08 de septiembre de 2021.

Oficio N°019-2021/EAP-UCV

Señor:

Abog. Darwin Joel Neyra Porras
Asesoría legal y defensoría pública
Presente.-

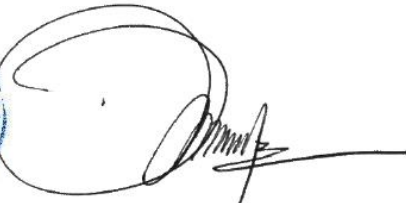

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Usted para expresarle mi cordial y afectuoso saludo en nombre de la Universidad César Vallejo filial Piura y de la Escuela Académico Profesional de Arquitectura, así mismo presentar al estudiante de nuestra escuela, **ARICA QUINO, JOSEPH SINOE**, con código universitario N° 7001038223, estudiante de X ciclo.

Quien necesita realizar un trabajo para el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, para lo cual solicito dar las facilidades en la obtención de dicha información.

Queda a la espera de su pronta respuesta y segura de contar con su apoyo, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

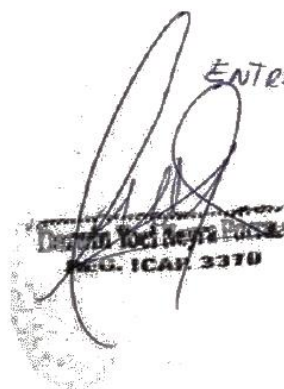
Atentamente,



Dra. Arq. Diana Fernández Santos
COORDINADORA
ESCUELA DE ARQUITECTURA
DNI 44754248

Recibido / 16 / 09 / 2021 Hora: 10:38 am.

Entrevista Realizada 25 / 09 / 2021 Hora: 9:00 am.



Darwin Joel Neyra Porras
REG. ICAJ 3370

ANEXO 18. Cargo – Carta de presentación P-04 / Oficio N°021-2021/EAP-UCV.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”.

Piura, 08 de septiembre de 2021.

Oficio N°021-2021/EAP-UCV

Señor:

Arq. Castro Morán Héctor Paúl
Jefe de Catastro en la Municipalidad Distrital de Salitral- Sullana
Presente.-

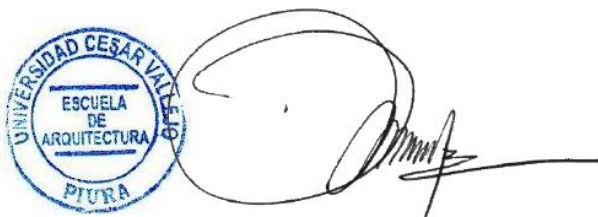
De mi consideración:

Es grato dirigirme a Usted para expresarle mi cordial y afectuoso saludo en nombre de la Universidad César Vallejo filial Piura y de la Escuela Académico Profesional de Arquitectura, así mismo presentar al estudiante de nuestra escuela, **ARICA QUINO, JOSSEPH SINOE**, con código universitario N° 7001038223, estudiante de X ciclo.

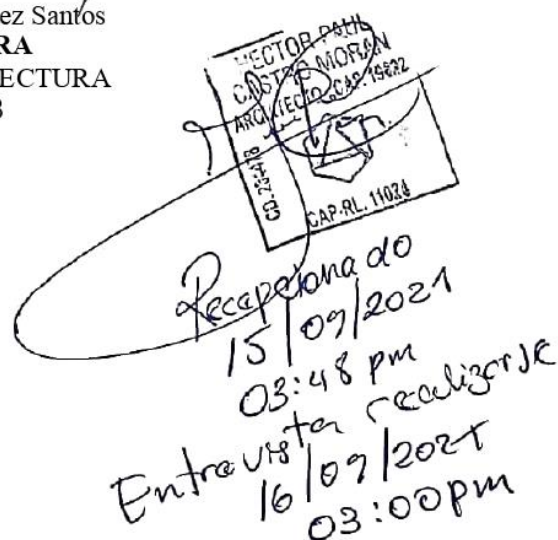
Quien necesita realizar un trabajo para el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, para lo cual solicito dar las facilidades en la obtención de dicha información.

Queda a la espera de su pronta respuesta y segura de contar con su apoyo, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



Dra. Arq. Diana Fernández Santos
COORDINADORA
ESCUELA DE ARQUITECTURA
DNI 44754248



ANEXO 19. Cargo – Carta de presentación P-05 / Oficio N°021-2021/EAP-UCV.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”.

Piura, 08 de septiembre de 2021.

Oficio N°022-2021/EAP-UCV

Señor:

Tec. Sánchez Zapata Walter Alberto

Jefe de tributación de la Municipalidad Distrital de Salitral – Sullana

Presente.-


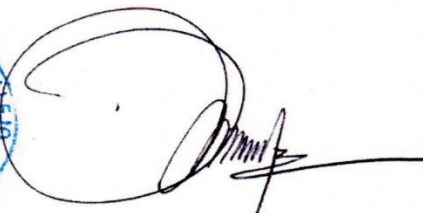
De mi consideración:

Es grato dirigirme a Usted para expresarle mi cordial y afectuoso saludo en nombre de la Universidad César Vallejo filial Piura y de la Escuela Académico Profesional de Arquitectura, así mismo presentar al estudiante de nuestra escuela, **ARICA QUINO, JOSSEPH SINOE**, con código universitario N° 7001038223, estudiante de X ciclo.


Quien necesita realizar un trabajo para el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, para lo cual solicito dar las facilidades en la obtención de dicha información.

Queda a la espera de su pronta respuesta y segura de contar con su apoyo, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



Dra. Arq. Diana Fernández Santos
COORDINADORA
ESCUELA DE ARQUITECTURA
DNI 44754248



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION

15-09-2021
Hara

ANEXO 20. Cargo – Carta de presentación P-06 / Oficio N°021-2021/EAP-UCV.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”.

Piura, 08 de septiembre de 2021.

Oficio N°023-2021/EAP-UCV

Señor:

Tec. Zapata Saavedra Osmar Joel

Jefe de Fiscalización de la Municipalidad Distrital de Salitral - Sullana

Presente.-

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Usted para expresarle mi cordial y afectuoso saludo en nombre de la Universidad César Vallejo filial Piura y de la Escuela Académico Profesional de Arquitectura, así mismo presentar al estudiante de nuestra escuela, **ARICA QUINO, JOSSEPH SINOE**, con código universitario N° 7001038223, estudiante de X ciclo.

Quien necesita realizar un trabajo para el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, para lo cual solicito dar las facilidades en la obtención de dicha información.

Queda a la espera de su pronta respuesta y segura de contar con su apoyo, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



Dra. Arq. Diana Fernández Santos
COORDINADORA
ESCUELA DE ARQUITECTURA
DNI 44754248



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SULLANA - SULLANA
Osmar Y. Zapata Saavedra
FISCALIZACIÓN
Rvdo: 15.09.2021
Hora: 3:pm

ANEXO 21. Cargo – Carta de presentación P-07 / Oficio N°041-2021/EAP-UCV.



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”.

Piura, 20 de septiembre de 2021.

Oficio N°040-2021/EAP-UCV

Señor:

Mg. Edgardo Rosas Gonzaga Ramírez
Ex alcalde de Municipalidad distrital de Salitral.
Profesor en la I.E. "19 de Junio" - Salitral
Presente.-

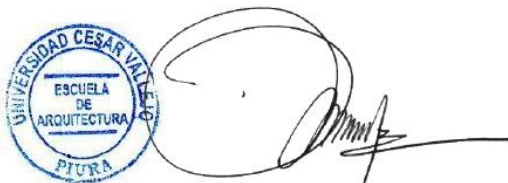
De mi consideración:

Es grato dirigirme a Usted para expresarle mi cordial y afectuoso saludo en nombre de la Universidad César Vallejo filial Piura y de la Escuela Académico Profesional de Arquitectura, así mismo presentar al estudiante de nuestra escuela, **ARICA QUINO, JOSSEPH SINOE**, con código universitario N° 7001038223, estudiante de X ciclo.

Quien necesita realizar un trabajo para el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, para lo cual solicito dar las facilidades en la obtención de dicha información.

Queda a la espera de su pronta respuesta y segura de contar con su apoyo, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



Dra. Arq. Diana Fernández Santos
COORDINADORA
ESCUELA DE ARQUITECTURA
DNI 44754248

Recibido
En turista o
realizado el
25-09-21

ANEXO 22. Transcripción de entrevista realizada al Participante 01.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021
Participante: Ab. Rueda Villegas Henry Junior.
Investigador: Arica Quino Joseph Sinoé.
Datos: 25 de septiembre del 2021 / 11:30 Horas / Duración de 50:12 min.

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

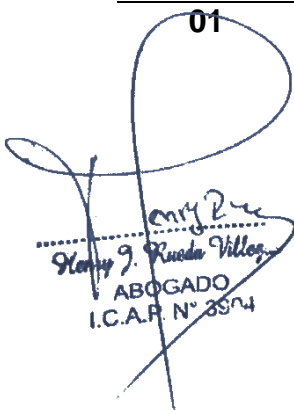
Generales:


Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

01

¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral?

La municipalidad distrital de Salitral no cuenta con un área de catastro en específico, sino que se cuenta con un área de Desarrollo Urbano, Rural y Catastro; es decir, esta subgerencia tiene las funciones catastrales. Asimismo, existe bastante limitación a razón de que no se tiene una base catastral actualizada, básicamente por una situación presupuestal. Además, se recalca que tener una base catastral actualizada significa todo un trabajo técnico bastante complejo, ya que se requiere de la contratación de profesionales y de personal dedicado a realizar todo el sistema de catastro del distrito, resultando ser bastante complejo y sobre todo costoso; entonces, para cualquier información que se requiere, si no se tiene en la íntima base de catastro que se maneja de manera interna, la subgerencia DURyC solicita información a la unidad de Catastro de Sullana (Municipalidad Provincial de Sullana), ya que ellos poseen una base catastral bastante extensa, por lo cual se hace factible.


Henry J. Rueda Villegas
ABOGADO
I.C.A.P. N° 3574



02 ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

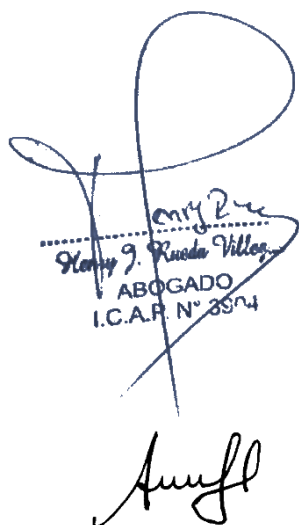
En consecuencia, que la SGDURyC dialogó con funcionarios antiguos o trabajadores que tienen ya considerables años dentro de la entidad, se deduce que siempre ha sido de esa manera la situación de catastro, así como actualmente ya se viene trabajando, así se ha venido trabando durante mucho tiempo. Por ello, no es una cuestión actual, sino que ha venido arrastrándose a lo largo de los años.

Aspecto jurídico:

La propiedad ejerce un rol importante al tratar temáticas sobre el catastro urbano, considerada como una potestad de todo ciudadano para el aprovechamiento de la misma, por ello:

03 Tomando como referencia desde el año 2013 al año actual, ¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el centro poblado de Salitral?

Ha sido bastante precaria, porque muchas municipalidades efectúan el saneamiento físico legal de los inmuebles, es decir, el área correspondiente a través de una solicitud del administrado y del correspondiente pago, se efectúan planos perimétricos, ubicación, memorias descriptivas, elaboran una base gráfica, verifican que no exista superposición (duplicidad) porque solicitan una búsqueda catastral en los registros públicos; y cuando se tiene todo listo se envían el oficio respectivo a la SUNARP para su inscripción; procedimiento que en la Municipalidad Distrital de Salitral no se tiene, por una razón estrictamente presupuestal, necesitándose bastante logística para poder realizar ese tipo de procedimiento. No obstante, se realiza un trabajo en conjunto con COFOPRI (entidad que posee funciones catastrales), remitiendo oficios con la intención de formalizar todas las propiedades. La inscripción a registros públicos nos brinda seguridad jurídica en el aspecto integro de la palabra, es decir, un bien inmueble inscrito, da la posibilidad de que se pueda vender, enajenar, transferir, hipotecar; originando solvencia económica; lo que no sucede con un bien que no está formalizado o inscrito. Aparte de ello, el bien inmueble al encontrarse inscrito brinda la seguridad jurídica de que ante la posible intromisión de externos al inmueble se tiene la posibilidad inmediata de demandar el desalojo, siendo de suma importancia. Añadido a ello, la realidad catastral es que se le remiten constantemente oficios a COFOPRI para que visite al distrito, realizándolo a través de campañas; por lo cual se brindan facilidades, como por ejemplo poniendo a su disposición la unidad móvil de la institución para que los profesionales que vienen de COFOPRI puedan dirigirse a las áreas correspondientes y que se realice el saneamiento

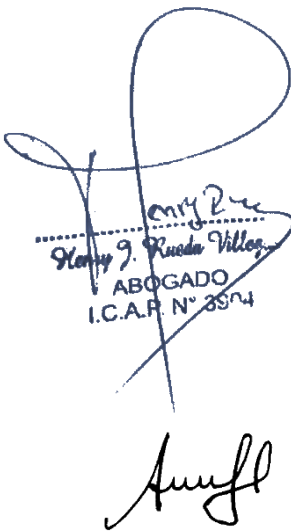


Handwritten signature and stamp of an attorney. The stamp includes the text: "ABOGADO I.C.A.R. N° 3574".

físico legal, enfatizando en la obtención de los planos y la búsqueda catastral, que consiste a una solicitud dirigida hacia registros públicos, para que dicha entidad brinde la información necesaria del predio solicitado, por ejemplo si se tiene otra inscripción.

04 ¿Qué problemas catastrales han surgido con respecto a la propiedad en el centro poblado de Salitral en dicha línea temporal (2013 al 2021)?

No han existido muchos conflictos; sin embargo, lo que si se ha tenido es el gran problema es que se le solicita a la entidad pública, realizando el pago respectivo según lo establecido en el texto único de procedimientos administrativos (TUPA) de la municipalidad, la expedición del certificado de posesión de un determinado bien; entonces resulta que el señor "Y" en el año 2016 se le otorgo el certificado de posesión sobre el bien inmueble ubicado en el sector "H"; en el año 2021, llega el señor "X" y solicita el certificado de posesión sobre el mismo bien inmueble que tenía el señor "Y" y se le expide, porque lamentablemente por falta de implementación, no se tiene un archivo o base de quienes se les expide el certificado de posesión respecto a un determinado bien inmueble; entonces cuando se le expide el documento al señor "X" de repente se aparece el señor "Y" y presenta un escrito donde se indica que hace tiempo a su persona se le otorgo el certificado de posesión de ese terreno, y que a razón de que se fue a Lima, el señor "X" ingreso al inmueble y está ejerciendo actos de posesión y pretende sorprender a la administración solicitándolo a su nombre. Entonces, se recalca la importancia de tener formalizado el bien inmueble y así evitar ese tipo de problemas. Continuando con el ejemplo, el documento pasa al área legal y se da inicio al análisis correspondiente, por ello se entiende que el certificado de posesión es únicamente para la obtención de servicios básicos y no significa un título de propiedad, pero lamentablemente por el desconocimiento de la población lo toman como que si este documento fuese de cierta forma el título de propiedad del bien inmueble, ejerciendo actos de venta o transferencia con ello, dirigiéndose hacia el juez de paz para esos trámites en base al certificado de posesión, el cual no tiene esa calidad de titularidad. En consecuencia, se han tenido problemas en ese sentido y por lo cual, hasta se han llevado a resolver por medios judiciales por parte de quien se visto perjudicado con la compra venta realizada. Sumado a ello, el desconocimiento de los jueces de paz de la zona que celebran esta clase de contratos, con la función que tienen los certificados de posesión.

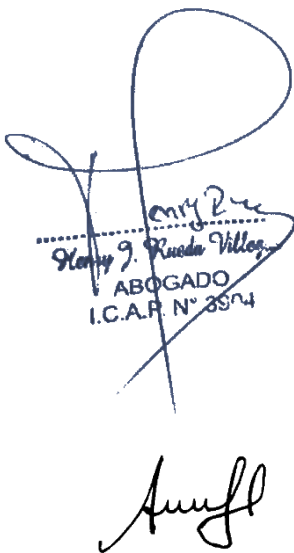


Handwritten signature and professional stamp of an attorney. The stamp includes the text: "ABOGADO I.C.A.F. N° 3574".

05 ¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del centro poblado de Salitral en los años descritos (2013 al 2021)?

Se recalca la importancia, lo vital y trascendental que es tener un título de propiedad; porque estando inscrito en registros públicos se evitarían un sin fin de problemas. Entonces, la informalidad genera agravio y es importante formalizar los bienes inmuebles. Se hace un llamado a la reflexión de la importancia hacia esos conceptos, ya que así se generará la seguridad jurídica y mejorara la recaudación a la administración pública, porque de acuerdo a ello se puede calcular el impuesto predial, arbitrios y se realiza así una buena cobranza, generando recaudación a la entidad; pero es algo que resulta ser un poco complejo por un tema estrictamente presupuestal. Se espera que poco a poco, con el desarrollo del tiempo, mejoras presupuestales, ya se pueda tener un área de catastro actualizada, exclusiva y con personal que pueda efectuar el saneamiento físico legal, que va ser vital para el distrito.

La propiedad está reconocida en la constitución política del Perú como un derecho fundamental, consagrada en la carta magna, pudiendo deducir la conclusión de que la propiedad está garantizada, resguardada por el ente mayor (constitución); pero no la posesión, ya que en ninguna parte de ella se indica que la posesión es un derecho fundamental, solo la propiedad tiene esa calidad. Entonces, hay que preocuparse en formalizar y que esa posesión informal se transforme en una propiedad formal.

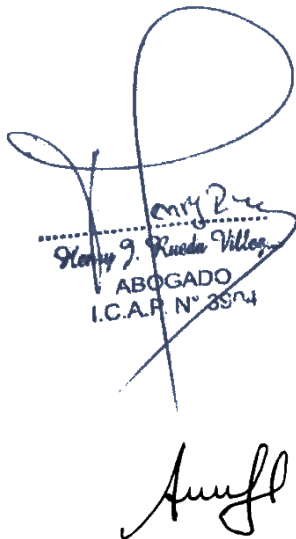


Henry J. Rueda Villos
ABOGADO
I.C.A.P. N° 3574

Entonces se puede afirmar que si se mejora el área física mejorara el área jurídica y tributaria, dándole mayor protección al predio urbano...

Por supuesto que sí, ya que definitivamente se evitaran una serie de conflictos respecto a la expedición de certificados de posesión, porque al tener la copia literal de la partida electrónica donde está inscrita la propiedad inmueble, resulta ser indubitable la titularidad del bien. Asimismo, se garantiza el libre derecho a la propiedad y se generará mayor recaudación a la entidad; muchos lo pueden tomar como un gasto, siendo en realidad una inversión, ya que si se ve al largo plazo se va a obtener el resultado. Si se tuviera el área catastral bien fortalecida, donde se tengan los bienes inmuebles saneados e inscritos en registros públicos donde se sepan cuáles son las áreas y linderos que la misma SUNARP señala en la copia literal, entonces se puede realizar el cálculo y saber cuál será la base imponible para el pago de los impuestos, mejorando la recaudación.

Considerando al registro de propiedad como un acto jurídico y de afección directa tanto a los intervinientes como a la misma, se tiene:



Henry J. Rueda Villegas
ABOGADO
I.C.A.P. N° 3574

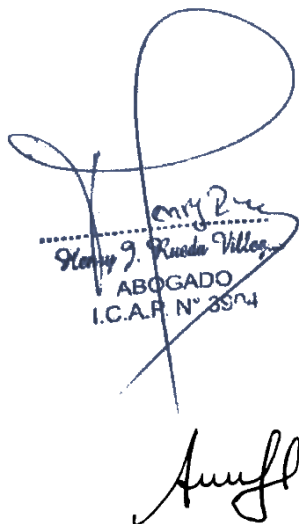
El registro de la propiedad inmueble en la municipalidad distrital de Salitral se ha realizado por medio del convenio con COFOPRI, ya que como entidad pública de salitral no se realiza el saneamiento físico legal, sino que se le pide apoyo a aquella entidad; entonces, por ejemplo, cuando llega COFOPRI al barrio sur y se recolectan entre 15 a 20 solicitudes (ya que no se hace campaña solo por un usuario sino por un determinado grupo de personas asentados en un determinado sector); el paso siguiente es que se envía el oficio a COFOPRI, donde se solicita que se incluya en la programación el saneamiento físico legal de ese sector. Entonces, los profesionales se apersonan a la zona y dan inicio al aspecto técnico (inspecciones, toma de medidas correspondientes y se delimitan los inmuebles), solicitando de ser el caso recibos de los servicios básicos o del certificado de posesión para tener la certeza que la persona realmente está residiendo en ese lugar. A su vez, se recibe el apoyo de las autoridades locales por ejemplo los tenientes gobernadores que de cierta forma cumplen con esa función, brindando información real acerca de la zona donde se realiza la intervención. Posteriormente, si hay alguna observación que levantar, ya se oficia a la municipalidad distrital de Salitral para que la entidad ejecute el levantamiento de ellas; y finalmente COFOPRI remite los oficios a los registros públicos y se procede con la inscripción del título de propiedad. Luego se realiza una pequeña ceremonia donde se les entregan los documentos de titularidad a la población beneficiada, lográndose la formalización de esa parte. De esa manera se ha venido trabajando.

07 ¿Qué problemas de registro de propiedad se han presentado desde el año 2013 hasta el 2021 en el centro poblado de Salitral?

Una de las grandes limitaciones es que COFOPRI, no realiza programaciones todos los meses, ni tampoco todos los años, ya que se tiene una carga de demanda elevada ocasionando que no haya una programación constante, a veces hay que esperar un año o año y medio para que Salitral pueda ser programado y puedan venir. Añadido a ello, a veces se le solicita apoyo a la Municipalidad Provincial de Sullana para que proceda a oficiar a COFOPRI y se brinde el soporte.

Aparte de ello, se han dado caso de superposiciones o duplicidad de partidas, que representa un tema estrictamente registral. Por ejemplo, una persona tenía sobre la extensión del inmueble que se han formalizado 15 metros esta superpuesto el otro bien inmueble, entonces se genera el conflicto a nivel registral, entendiéndose que registros públicos posee una extensa base grafica donde se puede determinar si existe o no superposición. Luego de eso no hay mayor inconveniente en este punto.

08 **¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el centro poblado de salitral desde el 2013 al presente año?**



Henry J. Rueda Villegas
ABOGADO
I.C.A.P. N° 3974

En Salitral básicamente no se tiene un registro de propiedad inmueble. Lo que se realiza es que se le solicita al administrado que lleve una copia literal de dominio de la partida electrónica donde se encuentra inscrito su bien inmueble y de esa manera ir implementando. En algún momento cuando se tuvo una reunión con las áreas técnicas, y en mi postura sostuve que primero deberíamos empezar por implementar o en todo caso a crear el registro de Salitral con todos los ciudadanos que tienen su inmueble inscrito en registros públicos, ya que se hace más fácil de esa manera. Sin embargo, lamentablemente para ello se requiere personal y tiempo, porque es un trabajo bastante arduo y dedicado. Entonces, si se necesita la contratación de personal exclusivo para ese trabajo, ya que, si se delega ese trabajo a subgerente de SGDURyC, que aparte ve el tema de obras, que emite opiniones sobre licencias de funcionamiento y que tiene “n” obligaciones, resulta imposible que cumpla cabalmente con ese trabajo. Entonces se recalca la importancia de crear la base registral en Salitral.

Por otra parte, el catastro urbano se ve afectado por normas y leyes de carácter jurídico administrativo, cuya finalidad es el ordenamiento territorial y control público, por lo cual:

09 **¿Cuál es la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el centro poblado de Salitral los últimos nueve años (2013 al 2021)?**

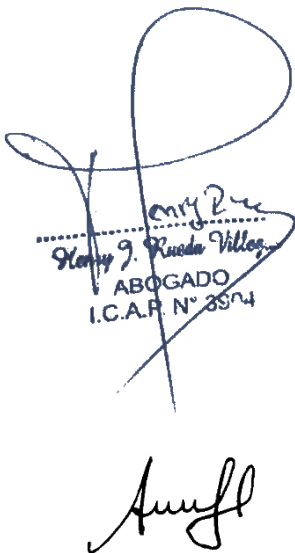
Desde el espectro jurídico, el trabajo que se hace en coordinación es la emisión de los certificados de posesión, pero la postura particular como entidad es que esos documentos tienen un único fin que es la obtención de los servicios básicos y que tiene una duración de 1 año; colocándose en la descripción del certificado la información debida para que no sea utilizado con otros fines. Entonces por esa parte se trata de cuidar al administrado y se le da la información debida. Aparte de ello, desde el punto de vista normativo se emplean básicamente las normas de carácter nacional y el código civil peruano, que regula el derecho a la propiedad y representa el punto de partida para la expedición de los certificados antes mencionados.

¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 a la fecha) han surgido en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en centro poblado de salitral?

El único caso que se ha tenido a lo largo de ese tiempo es el caso de doble existencia de certificado de posesión, siendo el problema más usual que pasa. Las municipalidades se rigen en base a los periodos de gobierno, y puede ser que en el presente periodo se soliciten los certificados de posesión y al no tener una base no se puede obtener esa información preliminar si solamente se le entrega el documento al administrado sin contar con el registro distrital para tener conocimiento a que persona se le ha expedido el documento y sobre que inmueble se le ha otorgado el certificado; entonces en esta gestión se solicita el certificado de posesión sobre un determinado bien y resulta que en el año 2005 se le expidió el certificado de posesión a otra persona sobre el mismo bien; entonces ahí empiezan los conflictos en ese aspecto; siendo el tema de discusión en quien tiene la razón en dicho caso; se da inicio al análisis legal (el certificado no te da garantías como titular) con respecto a la ley de saneamiento (función del certificado de posesión expedido por la municipalidad dentro del marco de jurisdicción). Por ello es importante estas situaciones por la constancia que ocurren este tipo de conflictos. Aparte de ello se enfatiza que la municipalidad no puede decidir quien tiene mejor derecho a la posesión sobre un inmueble, debido a que se estaría cometiendo un delito por usurpación de funciones; ya que la entidad no es un juez.

¿Cómo la entidad resolvió el problema de duplicidad dentro del marco legal?

Lo que se realizó fue que se le dio respuesta al administrado, ya que presento un documento donde pedía que se declare la nulidad del certificado de posesión expedido recientemente a razón de que poseía un certificado anterior y se lo estaban dando a una persona distinta. Por ello se le indico que la emisión del certificado de posesión es estrictamente para la obtención de servicios básicos, y que, si la SGDURyC realizo el debido procedimiento establecido, es decir bajo la solicitud apersonarse al inmueble, realizar la constatación, levantar el acta, verificar la inexistencia de servicios básicos y si se le ha expedido un certificado de posesión, ese documento es válido y no se podía declarar nulo porque se ha seguido el debido procedimiento. Por ello, si se quiere probar que una persona tiene mejor derecho de posesión sobre la otra, que se haga ventilar ante el poder judicial y no ante la municipalidad.



Handwritten signature and stamp of an attorney. The stamp includes the text: "ABOGADO I.C.A.R. N° 3574".

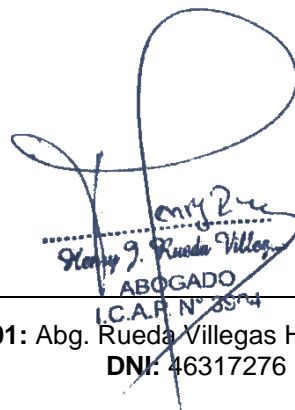
11 ¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre el periodo 2013 al 2021?

Como programa del estado debería mejorarse la implementación de un servicio de saneamiento a nivel nacional, en donde podamos sanear estos inmuebles y se pueda mejorar la regularización de la inscripción de la propiedad en los registros públicos; porque nos vamos a olvidar ya de los conflictos sobre la posesión; entonces se va a suprimir los problemas de esa naturaleza si es que se tiene la debida inscripción. Como política de estado nos está faltando un poco a nivel nacional, ya que cuando un candidato postula a la presidencia de la república y uno comienza a analizar el plan de gobierno hablan de manera muy efímera o muy escueta la regularización del inmueble o el trabajo que hay que hacer respecto de la formalización de las propiedades inmuebles; entonces nos falta mejorar en ese aspecto y tener una mejor política de gobierno e invertir mucho más en estos temas; porque tener solamente a COFOPRI en todo el departamento resulta ser bastante precario el trabajo que se hace debido a una falta de personal, logística y de presupuesto. Por ello se cree conveniente que se debería tener Brigadas de COFORPI a nivel provincial hasta distrital, que en 6 o 8 meses lograrían con el objetivo planteado; más aun tratándose de Salitral que es el distrito más pequeño de la provincial de Sullana; siendo más sencillo llevarlo a cabo en esta jurisdicción por que la cantidad de extensión territorial no es tan grande y resultara menos trabajoso hacerlo.

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: <https://drive.google.com/file/d/1aYn35ds2USg7oVKkCyyPhzZZ4cGkOu9T/view?usp=sharing>. Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:



Autor: Arica Quino Joseph Sinoé
DNI: 72210673



Henry J. Rueda Villegas
ABOGADO
I.C.A.P. N° 3574

P. 01: Abg. Rueda Villegas Henry Junior
DNI: 46317276

ANEXO 23. Transcripción de entrevista realizada al Participante 02.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021

Participante: Ab. Neyra Porras Darwin Joel

Investigador: Arica Quino Josseph Sinoé.

Datos: 25 de septiembre del 2021 / 09:00 Horas / Duración de 47:40 min.

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

01

¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral?

La situación catastral que se está viviendo actualmente dentro del distrito de Salitral es un problema que no se está tomando mucho en cuenta, porque realmente existen espacios o predios que no han sido saneados correctamente o por descuido por parte de las autoridades que han participado dentro de las municipalidades muchos años atrás y que hasta la actualidad. En nuestro distrito existen muchas familias que no cuentan con títulos de propiedad; asimismo hay casos que existen varios propietarios dentro de un bien inmueble. Por ello, no se está dando una solución inmediata a esos problemas que está afectando a muchos pobladores.

02

¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

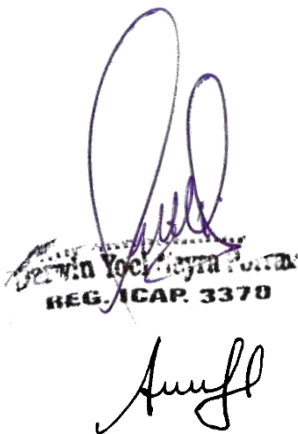
Mediante un estudio de población, solamente hay sectores que si se le han entregado títulos de propiedad, pero no se le ha tomado en cuenta por ejemplo las personas que en ciertas calles han tomado posesión desde el año 2013, 2014, 2015 hasta la actualidad. Asimismo, la entidad pública para otorgar un certificado de posesión requiere de entre 5 a 6 años del ejercicio de actos de posesión sobre el bien inmueble, ya que así lo establece el código civil peruano, defendiéndolo como la posesión pacífica, continua y pública según el artículo 868; lo cual permite que se entregue un certificado de posesión. Entonces, hasta la actualidad (2013 al 2021) se ha tomado muy poco en cuenta el saneamiento físico legal y no es su totalidad. Añadido a ello, se puede decir que puede pasar por desconocimiento por parte de la población.

Aspecto jurídico:

La propiedad ejerce un rol importante al tratar temáticas sobre el catastro urbano, considerada como una potestad de todo ciudadano para el aprovechamiento de la misma, por ello:

03 Tomando como referencia desde el año 2013 al año actual, ¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el centro poblado de Salitral?

Con respecto a la propiedad y lo establecido en el artículo 923 del código civil peruano, se indica que la propiedad se puede usar, disfrutar, reivindicar siempre y cuando se cuente con un título de propiedad. Contar con un título de propiedad implica que se puede gozar o tener un beneficio por parte del estado; ya que si solamente se cuenta con un certificado de posesión no se va a poder solicitar por ejemplo de un préstamo o de las actividades que el estado establece actualmente, significando una desventaja. Entonces, la situación está en relación que la mayoría de la población no cuenta con títulos de propiedad y por lo cual no pueden participar de programas sociales que el estado ofrece. En la parte del 06 de abril (calle Sucre), existen predios que ya vienen de entre 10 a 15 años aproximadamente que esos terrenos fueron posesionados por parte de la municipalidad y se entregaron certificados de posesión pero sin embargo hasta la actualidad no cuentan con títulos de propiedad, presentando una desventaja por parte de los poseedores, se manifiesta que esos terrenos no están saneados físicamente legalmente por motivos de que son zonas de riesgo y no se pueden titular, porque puede perjudicar tanto al ciudadano y representando una sanción penal o delito que implicaría a la entidad pública (alcalde, asesor legal), por entregar títulos en zonas de riesgo o de peligro. Asimismo, COFOPRI ofrece muchas facilidades en torno a la formalización, pide requisitos como un certificado de posesión anterior (por ejemplo del año 2000, 1990, 2002, 2003), contrato de compra venta, recibo de servicios básicos (agua y



luz); pero, existe la inquietud que tienen que venir los profesionales de COFOPRI a realizar la inspección técnica que la persona realmente vive en ese lugar, entonces, analizando el tiempo que se va a esperar para que la entidad realice ese procedimiento, no se podría avanzar. Entonces hay que dar un apoyo por parte de la entidad y analizar cuantos lotes no cuentan con título de propiedad, y sumando a todos se puede lograr el objetivo, de que al menos un 70 u 80% de pobladores ya tengan un título de propiedad y puedan gozar de los beneficios del estado.

04 ¿Qué problemas catastrales han surgido con respecto a la propiedad en el centro poblado de Salitral en dicha línea temporal (2013 al 2021)?

Aparte de lo antes mencionado, se han presentado duplicidad de predios; si se habla de propiedad, existen problemas familiares que cuentan con título de propiedad, pero no pueden gozar con el beneficio del estado porque cuando presenta su documentación, aparecen como titulares dos o tres hermanos que tal vez por herencias se hicieron titulares del predio; o en otros casos aparecen los padres. Solo se podría acceder mediante la subdivisión o la sucesión intestada como corresponde. También existe duplicidad de certificados de posesión por ejemplo de que hay personas que se van de viaje y dejan su casa cerrada, pero cuando regresan en 2, 3 o 4 años y se dan con la sorpresa que hay un nuevo posesionario; debido a ello, existe una alta posibilidad que existan duplicidades de estos documentos, porque van a la municipalidad, verifican o entregan certificados de posesión y en lo cual se origina un problema jurídico, porque si existen dos certificados de posesión, del mismo predio y a nombre de personas diferentes; por lo cual se verifica quien tuvo la posesión más antigua, pero por otra parte, lo que vale es la posesión; sin embargo, se tendría en cuenta la antigüedad de los documentos.



¿Qué repercusión legal podría afrontarse la entidad pública al entregar un certificado actual al nombre de otra persona distinta a la posesionaria anterior?

Si se tendría una persecución jurídica, ya que la entidad tiene que verificar que el terreno al que se le expide un certificado de posesión no tenga otro posesionario. Por ello, uno de los principales responsables serían los servidores públicos, ya que no se les puede pasar por alto esos temas ya que tienen que tener una base de información; por lo cual se cometería un delito entregar un documento a nombre de otra persona si antes se le había expedido a una persona distinta; usurpando funciones, y en caso se les denuncie, entraría a tallar una investigación por actos de corrupción muy encarnizada por

la cantidad de afectados que habría, ya que no solo es culpable el que entrega, sino también el que firma; equivaliendo a penas entre 6 a 8 años de cárcel.

05 ¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del centro poblado de Salitral en los años descritos (2013 al 2021)?

No se le está brindando la importancia debida y se le está dejando de lado a la propiedad y representándola como una desventaja. Analizándola como tal, hay muchas personas que necesitan títulos de propiedad para poder gozar de beneficios del estado; por ejemplo, desde el 2013 existen viviendas que están construidas con quincha, palma, adobe; y se requiere de una calidad de vida como ciudadano. Se recalca, que el derecho a la propiedad es primordial; por otra parte, hay que tener en cuenta que no existan superposiciones a la hora de entregar un certificado de posesión.

Considerando al registro de propiedad como un acto jurídico y de afección directa tanto a los intervinientes como a la misma, se tiene:

06 ¿Cómo se ha realizado el registro de propiedad en el centro poblado de salitral en el periodo 2013 al 2021?

El registro de la propiedad se realiza correctamente cuando se tiene la posesión y se cuenta con los recibos de los servicios de luz y agua. Asimismo, se solicita a la entidad pública la realización de una inspección para verificar medidas y linderos previo pago del derecho establecido, en donde los vecinos dan fe que esa persona reside en dicho lugar. Con ese certificado obtenido luego del saneamiento realizado por los trabajadores públicos se puede solicitar ante COFOPRI la propiedad del predio, siempre y cuando no exista un riesgo dentro de esa área que no permita la titulación, por ejemplo, la residencia en zonas de riesgo.

¿Qué problemas de registro de propiedad se han presentado desde el año 2013 hasta el 2021 en el centro poblado de Salitral?

El problema es que hay muchos terrenos que no cuentan con título de propiedad porque no han sido saneados o realizado el levantamiento físico legal de esas zonas, ya sea por descuido o porque no se ha tomado en cuenta, o porque el mismo ciudadano no lo ha solicitado por falta de interés. Por otra parte, el proceso en el centro poblado de Salitral se da, pero es muy tardado, ya que se presentan documentos con varios posesionarios y por eso va a demorar un poco.



Ampl 07

08 ¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el centro poblado de salitral desde el 2013 al presente año?

No se le toma mucha importancia al tema de titularidad y registro de predios. Asimismo, las autoridades podrían implementar programas para formalizar los predios; realizar el saneamiento de las calles y así localizar que personas cuentan o no con título de propiedad, para así brindarles las facilidades para que puedan tener un título de propiedad. Y no tiene que ser un proceso estrictamente largo, porque para eso existen los gobiernos regionales, donde se puede solicitar la titulación. Por otra parte, si se hace todo ese estudio el centro poblado de Salitral va a mejorar y se tendrán muchos beneficios.



Entonces se puede afirmar que el aspecto físico del catastro urbano está ligado al aspecto jurídico...



Claro, se enmarca en el área jurídica porque si se toma como punto de inicio las posesiones de predios realizadas, hay que tomar en cuenta si el lote que se solicitó el certificado cuenta con un propietario o con un posesionario; ya que por lo contrario, si no se revisa ese aspecto y se le entrega un certificado superpuesto (que le pertenece a otra persona) se estarían cometiendo delitos; por ello a su vez, los funcionarios públicos cuentan con un asesoramiento legal dentro de la entidad.

Por otra parte, el catastro urbano se ve afectado por normas y leyes de carácter jurídico administrativo, cuya finalidad es el ordenamiento territorial y control público, por lo cual:

09 ¿Cuál es la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el centro poblado de Salitral los últimos nueve años (2013 al 2021)?

Con respecto a las leyes catastrales del centro urbano se puede decir que la municipalidad cuenta con ciertas leyes, las cuales no pueden sobrepasarse e ir más allá de lo que ya está normado, promulgado o establecido por la constitución, derecho de áreas públicas. Por ello no pueden como entidad no pueden titular o en todo caso entregar certificados de posesión cuando ya existen poseedores del predio. Entonces, la situación catastral respecto a la normativa es óptima.

10 ¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 a la fecha) han surgido en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en centro poblado de salitral?

El problema radica en que no se está manejando correctamente las leyes, se está descuidando demasiado ese tema; ya que, si se analiza con detenimiento la aplicación de las leyes, generan conflictos, ya sea por ejemplo entre hermanos por la posesión de cierto bien inmueble. Este descuido se puede decir que es por desconocimiento; muy a pesar que se cuenta con un asesor legal, se entran documentos que no se han revisado y se ha cometido duplicidad.

11 ¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre el periodo 2013 al 2021?

A pesar que existe la normativa legal, no se está tomando en cuenta como debería de ser; ya que en parte lo ciudadanos desconocen un poco el tema legal; y lo que hacen ellos es pagar el derecho establecido por una solicitud, sin pensar que consecuencias traería consigo, pudiendo salir perjudicados. Entonces, lo que se quiere es que no existan ese tipo de conflictos; y por parte de la entidad pública, se debe seguir enfatizando que no pueden ir más allá de las leyes porque podrían cometer delitos como por ejemplo la usurpación de funciones; que por lo cual, pueden salir muy perjudicados.

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: <https://drive.google.com/file/d/1uv5ct2ebbCEzUN66JX6gYWCFeNtwmCbK/view?usp=sharing>. Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:



Autor: Arica Quino Josseph Sinoé
DNI: 72210673



P. 02: Abg. Neyra Porras Darwin Joel
DNI: 45360932

ANEXO 24. Transcripción de entrevista realizada al Participante 03.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021
Participante: Tec. Edificaciones Ávila Quino Nestor Jesus.
Investigador: Arica Quino Joseph Sinoé.
Datos: 29 de septiembre del 2021 / 17:10 Horas / Duración de 42:06 min.

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

01 ¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral?

Actualmente la municipalidad distrital de Salitral no cuenta con un área catastral sino con un área denominada Sub Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro, pero no se cuenta con una base catastral, ocasionando el desorden de la ciudad. A su vez, no se conocen los límites exactos de la jurisdicción del distrito de Salitral como sus anexos (centros poblados o caseríos); pero internamente se trabaja con los planos de trazado y lotización que propiamente se otorgaron por COFOPRI y la MPS. Por otra parte, se tiene el problema que gran parte de áreas del centro poblado no cuentan con títulos de propiedad y las cuales no se encuentran saneadas.

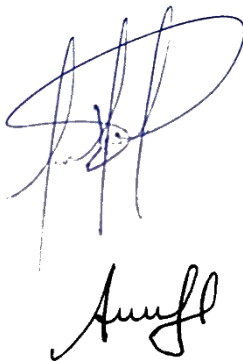
02 ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

La situación de no contar con un área de catastro ya se viene arrastrando desde años anteriores, ya que si se analiza la historia del distrito de Salitral se concluye que nunca ha tenido una base catastral; sin embargo, durante el tiempo la SGDURyC ha requerido que se implemente dicha área, pero no se ha logrado instaurar esa unidad por problemas presupuestales. Añadido a ello, contar con una base catastral es de gran ayuda tanto para el área de fiscalización como de tributación y rentas, donde una buena base catastral ayuda a calcular el impuesto predial, pero lamentablemente por descuido de gestiones anteriores no se le ha prestado la importancia debida, y a sido un factor determinante para que no se halla implementado.

Aspecto físico

Tomando como punto referencial al predio urbano como una de las características físicas relevantes en el aspecto físico del catastro urbano, se tiene:

03 ¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?



En el 2013 se aprobó el plano de trazado y lotización, pero el problema radica que solo abarca una parte de la jurisdicción del distrito de Salitral, contemplando en ellos tan solo la parte céntrica o urbana. En el 2017, la municipalidad provincial de Sullana intervino en el saneamiento físico legal en un sector llamado Barrio Buenos Aires. En el 2019, han surgido problemas de posesión en áreas de educación, reservadas y recreativas. En el año 2020, este problema se llevo a rasgos mayores, ya que a pesar de que la población requería de zonas donde residir e influyendo el desconocimiento que se tenía acerca de los fines de las áreas que estaban invadiendo (tal como lo señalaba el PTL), habían construido viviendas en esas zonas, pero se tuvo que desalojar a esas personas, derribándose esas viviendas porque se tenían otros fines de uso. Actualmente hay gran cantidad de predios informales debido a que la posesión es grande en el distrito. Por otra parte, existen calles que se han salido de sus límites y han ocupado la vía pública tomando hasta áreas verdes. Añadido a ello, se denota la influencia de las subdivisiones de predios urbanos que comúnmente se ve en la SGDURyC. Otro cambio que se dio, fue que en el 2020 se le cambio el nombre a los certificados de posesión, apegándose a la ley y ahora se denominan Constancia de Factibilidad para servicios básicos.

04 ¿Qué problemas prediales urbanos se han manifestado a lo largo de los últimos nueve años (2013 – 2021) en el centro poblado de Salitral?

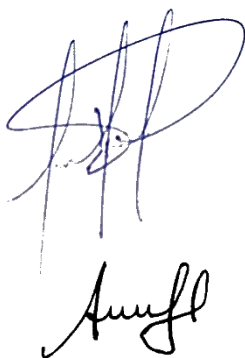
Existieron una infinidad de problemas, por ejemplo, hay administrados que sus medidas reales no concuerdan con las del plano de trazado y lotización, denotándose cuando se les realiza una inspección ocular, existiendo esa discrepancia; otro de los problemas es que a veces hay administrados o propietarios que usurpan la propiedad del vecino, generando controversias llevándose hasta trámites legales. Por otra parte, en años anteriores las constancias de posesión se daban sin seguir un criterio u orden sin disponer de una opinión técnica, yendo un trabajador de la entidad a medir, pero sin el conocimiento técnico requerido para evaluar si procedía o no; sin embargo, hoy en día la SGDURyC cuenta con los profesionales aptos (Ingenieros, arquitectos o técnicos) para realizar ese tipo de inspecciones y verificaciones, proyectándose a un futuro para mitigar los problemas que se han venido explicando.

05 ¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del centro poblado de Salitral entre el periodo señalado (2013 – 2021)?

Existe una gran necesidad de contar con el catastro, pero sin embargo no se puede implementar hasta ahora; también, se requieren mayor cantidad de lotes por la demanda de predio urbano que existe en el distrito de Salitral, pero lo malo es que hay un total desorden; sin embargo, en los últimos tres años se ha tratado de ordenar esa situación con los PTL y la opinión técnica,

Asimismo, para la obtención del catastro urbano es indispensable proceder con un levantamiento catastral, por lo cual:

06 Tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 a la actualidad, ¿Cómo se ha realizado el levantamiento catastral en el centro poblado de Salitral?





El distrito de Salitral no cuenta con un área de catastro, y más aún la SGDURyC no tenía ese nombre, antes se llamaba División de Estudios, Infraestructura y Catastro; por ello el catastro esta inmerso dentro de esa área y no es una unidad independiente de ello. Por otra parte, se ha tenido una comunicación con COFOPRI para gestionar la formalización de algunos predios para posteriormente hacer entrega de los títulos de propiedad; se enfatiza que, contando con planos de trazado y lotización, el saneamiento físico legal por parte de COFOPRI; facilita poder ordenar la entidad y a la población, respetando límites y linderos, por lo que hoy en día surgen los problemas. Asimismo, otra entidad que interviene es la municipalidad provincial de Sullana para realizar levantamientos catastrales o saneamientos físicos legales; a su vez, se han realizado procedimientos manuales desde el 2019 al 2021, tomando

como referencia las subdivisiones, se realizaba un plano aparte de la mano con el conteo de lotes que se van posesionando, identificando las zonas que se encuentran informales.

07 ¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el centro poblado de Salitral entre los años 2013 al 2021?

Uno de los problemas que se tubo durante ese proceso recae en la manera como cuadraban los lotes de vivienda respecto a la propiedad pública, se presentaban lotes que no respetaban el año de la vida o se habían salido a ella ocupándola y construyendo sobre ella, por ello COFOPRI incentivo a la población a que se respetaran las vías y accesos. Por otra parte, la municipalidad provincial de Sullana en conjunto con la SGDURyC se trató un problema similar, presentando propiedades que habían invadido las áreas de la vía pública, perjudicando el proceso de una obra de asfaltado. Respecto a los levantamientos problemas, resulto ser un problema muy crítico, ya que tratar de poner orden a una población que estaba acostumbrada al desorden generó controversias; asimismo, los profesionales del área de la SGDURyC trataban de regirse y respetar a lo dispuesto en los planos de trazado y lotización, antes esto no era así ya que la municipalidad extendía el certificado de posesión hasta sin solicitar los requisitos previos predispuesto en la norma; por ello en la actualidad al tratar de poner ese orden, la población reaccionaba y refutaban que años anteriores no se les exigía tanto, denominando a los requisitos que se les pedían como “trabas” a su trámite; se recalca que no es culpa de la población sino que tiene una gran responsabilidad la entidad, ya que es quien establece los lineamientos y procedimientos a seguir para el ordenamiento de la población; quizás también por desconocimiento o por no seguir los procesos administrativos correctamente por los anteriores funcionarios que laboraron los años anteriores; un caso que ocurrió en los últimos años fue que tanto era el desorden y los problemas que se generaban que se tuvo que llevar agentes policiales para poder salvaguardar a los profesionales y delimitar los linderos; ocurriendo este tipo de problemas entre familias por no contar con un área de catastro.

Entonces se puede afirmar que el aspecto físico es una clave importante para mejorar los aspectos legales y fiscales...

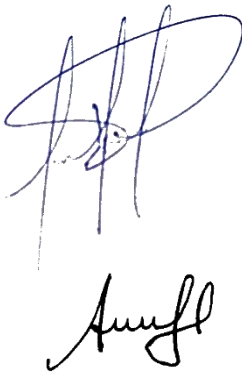
Claro, ya que del aspecto físico nace todo prácticamente, porque se establecen medidas, linderos, áreas, ubicaciones de un predio específico; para que esa información sea empleada para procesos legales y fiscalizadores; por ello la parte física del catastro es sumamente importante.

08 ¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2021 en el centro poblado de Salitral?

Se le debe dar la importancia debida a los procesos de levantamiento y al plano como tal, anteriormente no se le daba esa importancia; y al no dársela, se han extendido certificados de posesión a diestra y siniestra sin tener de una opinión técnica o seguir el debido proceso administrativo, recalcando que anteriormente no se cobraba por las inspecciones oculares; asimismo, no se constataba si tenía un dueño anterior y por ello se han presentado significativos problemas a lo largo del tiempo, tal es el caso de que se le daba certificados de posesión a predios que estaban eriazos o sin construir; por ello, según ley que establece que es una constancia para a factibilidad de servicios básicos, es ilógico otorgarle una constancia a un terreno que se encuentra eriazo o en blanco. Finalmente, se enfatiza que el aspecto físico es el eje principal para generar cambios favorables ante los aspectos jurídicos y fiscales; la planimetría catastral juega un rol muy importante porque permite el ordenamiento de la ciudad; sin embargo, una cosa es contar con PTL (delimitan calles, lotes y manzanas) y otra cosa muy distinta son los planos catastrales, ya que estos arrojan datos importantes como la situación del predio, en que condición está, sus materiales de construcción, en que zona está ubicado, su zonificación entre otras cosas.

Como resultado se obtuvieron planos catastrales del centro poblado de Salitral, planimetría que expresa gráficamente el aspecto físico del mismo, por ello se tiene:

09 ¿Cuál es la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del centro poblado de Salitral desde el año 2013 al presente?





En el 2013 se aprobó los planos de trazado y lotización para el manejo interno por parte de la entidad, por lo cual durante los años siguientes no se han actualizado. La población de Salitral ha ido en aumento lo que ocasiona que aumente la demanda para adquirir lotes de vivienda; a su vez, los predios titulados que tienen considerable área optan por realizar las subdivisiones; esos cambios en aumento de numero de lotes el plano no o contempla, pero internamente se ha plasmado un plano aparte donde se pueda ir teniendo un registro de dichos lotes. Asimismo, hay nuevas áreas

que han posesionado, tanto en las zonas externas al distrito como la posesión de áreas de otro uso; y los funcionarios anteriores entregaron certificados en esas áreas, tal vez por el desconocimiento que tenían y no podía informar y orientar al administrado, por ello surgieron muchos problemas respecto a ello. Añadido a ello, el plano presenta discrepancias con la realidad, cuando se hace una inspección, sus medidas no concuerdan con las del lote real, dificultando labores a los profesionales encargados, los cuales se tienen que acoplar y hacer lo mejor que se puede con lo que se cuenta a disposición, evitando controversias o problemas. En el tema de posesión e informalidad ocurrió el caso que unas familias se habían posesionado a un área aledaña al estadio municipal, sin embargo, dicha zona estaba destinada para construir áreas deportivas o recreación pública que complementa el estadio, esto originó una noticia grande e intervino la municipalidad provincial de Sullana, fiscalizaron en conjunto con policías y desalojaron a los invasores.

10 ¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del centro poblado de Salitral dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?

La dificultad radica al no estar actualizado (desde el 2013) conlleva que no se pueda realizar una verificación apropiada ya que las medidas no concuerdan con ello. Asimismo, esos planos pertenecen al saneamiento físico legal que realizó COFOPRI en el año 2004 a una determinada parte del distrito de Salitral, y presentaban ligeros errores en cuanto a la titularidad de los predios, por ejemplo habían puesto como titular del predio "5" de la manzana "Z" al vecino y viceversa; lo cual generó un gran problema, pero se buscó la solución para que puedan resolver ese problema, por ello existían dos posibilidades, o bien hacer una transferencia de predios vía notarial o si no realizar la rectificación en COFOPRI, lo cual significó un gasto para los propietarios. Por otra parte, para sacar el impuesto predial se rige a las áreas (ya que también tiene el PTL), pero se les consulta a los propietarios de que materiales está construida su casa, cuántos pisos tiene y entre otras cosas; pero es debido a que no se cuentan con planos catastrales, ya que si se tuvieran, el sistema arrojaría una ficha catastral con los datos necesarios para realizar la debida cobranza.

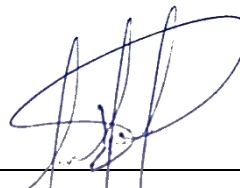
11 ¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del centro poblado de Salitral referida desde el año 2013 al 2021?

Se le debe dar la importancia debida a la planimetría catastral del centro poblado de Salitral, ya que no se cuenta con dicho plano como tal, sino que son solo PTL, no hay cosa más relevante que ello; debemos darle ese grado de importancia. Añadido a ello, el aspecto físico es el eje principal para generar cambios favorables ante los aspectos jurídicos y fiscales; concluyendo así que es necesario contar con una base catastral adecuada y actualizada en el centro poblado de Salitral.

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: [https://drive.google.com/file/d/138kCE1v42dCSxtqW08qiB9u0N1tsTUx9/view?usp=sh](https://drive.google.com/file/d/138kCE1v42dCSxtqW08qiB9u0N1tsTUx9/view?usp=sharing)
[aring](#). Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:



Autor: Arica Quino Josseph Sinoé
DNI: 72210673



P. 03R: Tec. Edif. Ávila Quino Nestor Jesus
DNI: 70847981

ANEXO 25. Transcripción de entrevista realizada al Participante 04.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021
Participante: Arq. Castro Morán Héctor Paul
Investigador: Arica Quino Joseph Sinoé.
Datos: 16 de septiembre del 2021 / 15:00 Horas / Duración de 43 min.

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

01

¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral?

Actualmente, en la entidad pública de Salitral no existe un departamento de catastro, sino que existe una subgerencia de desarrollo urbano, rural y catastro, enfocada en obras y desarrollo de proyectos, dejando muy de lado la parte netamente catastral. Asimismo, se viene trabajando con planos catastrales del 2013, por lo cual no se tiene una base de datos actualizada, ni por parte de la entidad ni de COFOPRI (entidad que brinda la información a la municipalidad distrital) ni de la provincial de Sullana. Además, el distrito se encuentra un desordenado, enfatizando en datos como: que del 100% de predios en Salitral, solamente existen entre el 65 a 70% como máximo de ellos que se encuentran titulados, el resto se realiza el conteo por certificado de posesión, las cuales son de áreas que la población se han ido asentando, incluyendo sectores de áreas reservadas o de educación (colegios); en consecuencia el distrito se ah quedado dentro de su área urbana saturado, presentando el



fenómeno que toda la gente siempre quiere vivir en el centro (como pasa en todas las ciudades del Perú), lo cual es muy difícil incentivar a la gente que se vayan a las zonas rurales del distrito, a pesar que se han planteado algunas ideas y proyectos pero siempre se han quedado ahí (estancado), porque siempre se quieren ajustar al centro de la ciudad.

02 ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

Dentro de los primeros diagnósticos que se pudo ver, era que se usaban los planos catastrales del 2013 (se tenían como base), donde solo estaba sectorizado el centro urbano. A lo largo del año 2014, 2015 y 2016 solamente se ha trabajado con esos planos, recalando que se realizó una actualización de los mismos en el 2015, por el estudio que realizó la municipalidad provincial para catastro pero netamente enfocado en global (de todos los distritos); luego, no se ha encontrado mayor información (2016, 2017 y 2018); sin embargo, si se encontró la cantidad de certificados de posesión brindados; notando la existencia de certificados repetitivos (que a un solo predio se le había otorgado a 2 o 3 personas), sin poderse comparar por la inexistencia de un sistema catastral dentro de la entidad para determinar el tema de los certificados de posesión, ni mucho menos predios que estuviesen titulados (habían predios que estaban titulados a nombre de una persona; pero sin embargo, la entidad le había otorgado certificado de posesión a otra persona). Luego en el 2019 en adelante, se ha intentado ordenar el catastro actualizándolo poco a poco, afianzando en el uso de herramientas como el Excel (colocando por nomenclaturas los certificados que se encontraban para no perder la ilación con lo que ya se tenía); dificultando también porque la gente se posesiona en áreas que son de riesgo u otros usos, con la idea equivocada que como tenía certificado de posesión de años atrás ya el predio era suyo. Finalmente, se encontró ese déficit que merma un poco el crecimiento de la población, ya que no ayuda a poder plantear proyectos debido a que no se cuenta con una actualización fija del Catastro.



Amuff

Aspecto físico

Tomando como punto referencial al predio urbano como una de las características físicas relevantes en el aspecto físico del catastro urbano, se tiene:

03 ¿Cuál es la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

En el centro poblado de Salitral, los predios urbanos siguen siendo muy antiguos, no hay una actualización; sin embargo, ha surgido un cambio en los últimos años a través del programa Techo Propio (Fondo Mi vivienda) que se extiende a nivel nacional, el cual modifica y beneficia a la población y a los predios en la construcción de sus viviendas con otro tipo de materiales, saliendo de la imagen rustica que tenían las casas a una imagen un poco más moderna. En el tema del trazado urbano, si ha tenido un orden (centro poblado de Salitral – no caseríos) en la proyección de sus vías y calles. Por otra parte, se consideró en el 2013 dentro de los planos la habilitación de nuevas calles que han servido para plantear nuevos proyectos (pistas o caminos), se actualizo en el 2019 hasta el 2020 la proyección de nuevas calles y se actualizo la base de datos (esfuerzos realizados)

04 ¿Qué problemas prediales urbanos se han manifestado a lo largo de los últimos nueve años (2013 – 2021) en el centro poblado de Salitral?

Enfocando ese tema, se tiene como claro ejemplo a la calle Tacna, que, en el 2013 según el trazo del plano, los predios son cortos (en medida de profundidad) y la gente se ha limitado a construir en sus predios; sin embargo, han pasado los años (esta problemática no es solo de Salitral) y como se les dejo un tramo de jardín (2 a 3 metros) la gente se sale y toma el jardín como si fuera su espacio. Entonces, ha transcurrido el tiempo y han tomado parte de la zona publica y ya es parte de ellos, inclusive han construido casas de 2 a 3 pisos y tomado todo los aires; entonces, se tiene el tema que 2 ciudadanos han solicitado que se les venda ese espacio (ya construido); y en el momento de pedir los planos no ayudan porque son del 2013; entonces se solicitó los planos del proyecto del 2015 que se hizo ese trazado, sin embargo no ayudan a definir exactamente donde es el trazo, ya que si se revisan las medidas inscritas en su título de propiedad o copia literal de dominio se denota que el predio es más pequeño en comparación a los planos. Eso no pasa solamente en esa calle, no solamente porque se han salido, sino porque han tomado esa parte para hacer una escalera o un corredor. En resumen, esa es la problemática predial, nadie ha respetado sus zonas, y cuando se les realiza la fiscalización con el objetivo de poner orden, la población solicita el plano (desactualizado claro está), dificultando el proceso fiscalizador.



05 ¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del centro poblado de Salitral entre el periodo señalado (2013 – 2021)?

Mi postura sobre predio urbano en el centro poblado de Salitral entre esos periodos va más por un tema de descuido de las gestiones que han dejado pasar (no solo pasa en Salitral si no en la mayoría de entidades). Existen políticas actuales que hacen uso de nuevos programas, nueva interacción de catastro, normas que se manejan; pero antes no se manejaba así. Ahora si, por parte de la gestión pública hay ese enfoque para poder ayudar al catastro y ordenar las ciudades (existe esa política de querer gestionar), y antes no se veía eso, sino que se enfocaba más a temas de obras públicas, incluso utilizaban el dinero que les enviaban para el catastro para enfocarlo mejor en una obra, que se maneja mejor y se puede llegar a otro tipo de solución, descuidando el tema catastral. A su vez, va acompañado por desconocimiento; ya que a veces, los encargados de las entidades no saben que tener un catastro bien definido, bien puesto, los predios bien definidos (no solamente los lotes si no también las empresas) que existen en Salitral, ya que se puede llegar a cobrar un buen impuesto predial (teniendo definido cuantos lotes se tiene, ya se define cuanto se puede cobrar); en realidad va por esa parte en los últimos nueve años que han transcurrido. A veces las autoridades piensan que es gastar plata en vano y no le dan la relevancia que tiene el catastro, pero no saben que si enfocándose bien representa mas ingresos para la entidad.



Mediante lo comentado se podría decir que: "El aspecto físico del catastro Urbano está muy relacionado con el aspecto fiscal" ya que si mejora una parte del aspecto físico mejoraría el aspecto fiscal y viceversa ya que trabajan de la mano...

Claro que trabajan de la mano, si se tienen claros los lineamientos y la morfología física, se sabe cuánto cobrar, que fiscalizar, los límites que lo demarcan. Se tiene el problema en Salitral, que dentro de su territorio no se sabe cuáles son los límites del mismo como distrito, porque nunca hubo el interés, solo ahora se han centrado un poco en ir definiendo sus cotas o sus puntos exactos (no se tiene eso). Esta realidad se puede ver también en Lima, por ejemplo, existen distritos que no saben cuáles son sus propios límites; y esto merma lo que son impuestos, ¿Por qué crees que se pelean en Lima?, es por el cobro de impuestos verdad, porque saben bien que si se tiene bien definido todo se sabrá exactamente lo que les pertenece y cuanto cobrar por ello; al contrario, si no se tiene definido, entonces se entra en el desconocimiento, una idea vaga, pensamientos como "no mejor lo dejamos ahí" y no se le da la importancia que se debe.

Asimismo, para la obtención del catastro urbano es indispensable proceder con un levantamiento catastral, por lo cual:

06 Tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 a la actualidad, ¿Cómo se ha realizado el levantamiento catastral en el centro poblado de Salitral?

Según mi experiencia desde el año 2019, tomando como base los planos catastrales del 2013, se ha tratado de ayudar con lo poco que se tiene a disposición dentro de la entidad, haciendo trabajos de campo, levantamientos de trazo manual muy básicos, pero con la finalidad de poder guiar y ordenar. Hay nuevas calles en Salitral, se ah tratado de emplear las herramientas que se tiene para ese tipo de levantamiento. Se generó la idea del proyecto del levantamiento catastral del distrito de Salitral por parte de la entidad, pero por una parte de recursos de financiamiento no se llevó a cabo; referenciando a un conjunto de factores, ya que no es solo la entidad la que se beneficia sino también la población, ya que al estar saneado todo el siguiente paso es la titulación; por lo cual se trató de hablar con la población para lograr entrar a realizar el levantamiento y titulación, sin embargo dicha idea no progreso. Por esos inconvenientes, siempre se espera que COFOPRI realice el respectivo proceso (levantamiento y titulación); pero por la coyuntura que se tuvo en gestión presidencial se detuvieron las acciones; se espera que con las nuevas medidas se encamine nuevamente el proceso (posibilidades y presupuestos al as entidades para realizar procesos de levantamiento catastral).

07 ¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el centro poblado de Salitral entre los años 2013 al 2021?

Los inconvenientes radican en temas tratados como el de la población, debido a que se encontraban incompatibilidades de actitudes por su parte, porque a veces se acudía a realizar el levantamiento y cuando se llegaba a hacer el diagnostico, se notaba que habían tomado el largo de un dren (que dentro de los parámetros no se permiten la construcción de viviendas ahí); se daba las circunstancias que se llegaba y no permitían que se tomaran las medidas del terreno y no todas las personas permitían realizar el levantamiento de datos, A su vez, se hallaron predios que estaban ocupando parte del área publica o se habían posesionado en áreas reservadas o de educación y llevaban años radicando en esos sitios (con documentación antigua) y ya era muy difícil llegar a ordenar esa situación. Por otra parte, se ha podido lograr afianzarse con esas pocas herramientas para poder dibujarlas y tenerlas en archivo (data elaborada por levantamientos manuales); incluso se elaboró un plano general del centro poblado de Salitral con referencia a sus



anexos, logrando así tener ahora un mapa general a modo de croquis y de esa manera tener una ayuda.

En relación a ello, ¿Se puede afirmar que el concepto de posesión ha jugado un rol muy importante dentro de esos años (2013 al 2021)?

Exacto, el tema de la posesión y los famosos certificados de posesión, cumple un rol muy importante ya que la población ve este tipo de documentación como un título; incluso se llegó a presentar la problemática que los falsificaban. La casa podría estar abandonada por años, pero cuando se iba a inspeccionar según el levantamiento que se tenía, aparecía el dueño con un certificado de posesión del 2012 o 2010 que no lo habían actualizado desde su emisión, pero ya con eso le bastaba. Entonces, se han tenido esa serie de problemas al momento de fiscalizar, ya que hacen valer las medidas que están en dicho documento (así el certificado de posesión este mal hecho); por lo cual, se ha tenido que lidiar con todo ello a lo largo de los años en mención.

08 ¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2021 en el centro poblado de Salitral?

Por parte de la entidad se han realizado los mejores esfuerzos para poder actualizar un poco o en todo caso ordenar, porque si no se lleva dicho orden o no sabes al menos la base desde el punto donde se va a trabajar, va a ser muy difícil. Entonces se a tratado de hacer eso, así como afianzar herramientas que sirvan como ayuda (tanto a la entidad como a la población) y no seguir con lo que se venía realizando años anteriores, y de esta manera dejar un precedente para que el que ocupe el cargo en Catastro pueda trabajar.

Como resultado se obtuvieron planos catastrales del centro poblado de Salitral, planimetría que expresa gráficamente el aspecto físico del mismo, por ello se tiene:



09 ¿Cuál es la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del centro poblado de Salitral desde el año 2013 al presente?

La planimetría encontrada a sido de utilidad; añadido a ello, este año (2021) se ha presentado un proyecto para actualizar, realizar el levantamiento y obtener la planimetría, la zonificación y llegar a ordenar las áreas, debido a que se trabaja con plano de zonas también del 2013 y no ayuda mucho, debido a que las ciudades crecen, su morfología va cambiando al igual que sus actividades;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'August'.

entonces, cuando se trabaja y acuden a pedir una licencia de funcionamiento de un lugar por ejemplo, y hay que trabajar con lo más antiguo, hablamos de 9 años de antigüedad. Entonces hoy en día las zonas han crecido un poco más y debido a ello surgen los problemas, ya que si bien es cierto Salitral es parte urbana pero se sigue viviendo como espacio rural y por ello la gente sigue criando a sus animales en corrales, y corresponde al día a día de la problemática y los reclamos de algunos pobladores; entonces, cuando se recurren a los planos respectivos del 2013, no se localizan estas áreas ya que hay zonas que aún no estaban contempladas, por ello, con una base así te deja en “el aire”. Aparte de ello, y recalando que ya se ha presentado un proyecto para actualizar tanto lotización, zonificación y usos de suelo; es sabido que los planos que se han elaborado por medios manuales solo son para uso del área dentro de la entidad, eso significa que no es un plano aprobado por alcaldía o consejos de regidores; por ello no tiene una base legal (la única base legal es el plano del 2013 al estar aprobado por resolución de alcaldía); en consecuencia se está gestionando su validez y peso legal dentro de la entidad.

10 ¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del centro poblado de Salitral dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2021)?

Las problemáticas debido a ello son muchas, por ejemplo, a la hora de evaluar el otorgamiento del certificado de posesión (inspección ocular), no se localizaba el lugar o la calle dentro del plano; entonces cuando se requería poner una numerología, el lote no se encontraba dentro del mismo y se tenía que elaborar un plano respectivo a esa área (realizar un propio trazado y replanteo según datos de campo) para colocarle una dirección referencial. Hablamos también que las personas acudían a poner quejas por la cría de animales (la crianza de cerdos en su mayoría) dentro de la zona urbana; se iba al lugar y no estaba dentro del plano ya que esa área no había estado el 2013 y por lo cual era reciente, a la vez se revisaba el plano de zonificación para revisar lo que estaba contemplado y no estaba actualizado. Añadido a ello, se puede decir que no es una herramienta clara debido a que los impuestos que se cobran en relación a la base catastral que se maneja, y se amparan en el certificado de posesión y en los pagos de impuestos en base a ello; sin embargo, cuando se realiza alguna inspección y se va a ver el predio, no existe lote o no está construido y aun así se les entrega dicho documento, afirmando que la norma dice que se entrega un certificado de posesión cuando la persona reside en ese lugar; e consecuencia cuando las personas acuden a actualizar el documento se tienen que enfrentar todos esos problemas. Un caso problemático también se dio cuando se



Ampl

presentó una licencia de funcionamiento de un centro de eventos en una zona "X" en Salitral y supuestamente ese local también había presentado la licencia en Sullana (fue denegado), en Marcavelica que es un vecino colindante del Distrito (también fue negado) y por ello habían llegado a Salitral. Entonces se acepta la documentación y acepta realizar la inspección ocular, entonces llega un documento de Marcavelica en donde se solicita que no se acepte dicha documentación, ya que el lugar le pertenecía; al contrastarse con la lotización que se tiene y las referencias antiguas marcan que le pertenece a Salitral, llegando al conflicto de a quien le pertenecía ese terreno, dándose cuenta que no se tenía ni actualizada la propia delimitación, lo que pudo haber originado respuestas o medidas legales por parte de las entidades.

Respecto a todo lo que ha surgido a lo largo de tiempo, se puede entonces decir que este aspecto físico influye en los aspectos jurídicos y fiscales, por lo cual el área física (predio urbano, levantamiento catastral y planimetría correspondiente) es la base fundamental que podría acarrear problemas legales y fiscales.

21 ¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del centro poblado de Salitral referida desde el año 2013 al 2021?

Contar con una base catastral (planimetría) es básico para poder enfrentar todo tipo de problemas que se puedan presentar; y si no tienes las medidas exactas de tu ciudad siempre se va a vivir en un desorden. Si se tiene claro el trazo, tienes la opción de ampliar zonas, proyectos y habilitaciones urbanas. Asimismo, carece de la importancia que se le debería dar, por lo cual se realizan esfuerzos para poder levantar y mejorarla, y de esa manera no llegar al punto de tener mayores problemas de los que se han venido presentando (como por ejemplo evitar el desconocimiento y sanciones penales tomando como referencia el problema de la licencia del funcionamiento), impulsando nuevos proyectos y buscando maneras de financiar el desarrollo del catastro (topografía, el contorno, los límites, los lineamientos claros) referenciándolo como puntos base para el ordenamiento.

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: https://drive.google.com/file/d/1laiouiOb0ACKI9bzyH0fwG_ZuKa4hLpg/view?usp=sharing . Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:



Autor: Arica Quino Joseph Sinoé
DNI: 72210673



P. 04: Arq. Castro Morán Héctor Paul
DNI: 71247499

ANEXO 26. Transcripción de entrevista realizada al Participante 05.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021
Participante: Tec. Sánchez Zapata Walter Alberto.
Investigador: Arica Quino Josseph Sinoé.
Datos: 19 de septiembre del 2021 / 18:30 Horas / Duración de 1 hora con 01 min

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

01

¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral?

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION
036 86537

La situación catastral en el centro poblado de Salitral, actualmente no existe la oficina de catastro, a pesar de que se ha venido solicitando mediante informes, requerimientos, solicitudes que se implemente esa área. Asimismo, no se tiene un plan catastral y solamente se ha venido trabajando porque COFOPRI realizó un manzaneo total y se titularon a ciertas personas (no se tituló al Barrio 06 de Abril, Buenos Aires, 31 de mayo, Miraflores). A parte de ello, no se cuenta con una base de datos debido a la inexistencia de la oficina catastral; si se tuviera dicha área se recolectará la base de datos reales que la población tiene en cada vivienda o en cada sector, con la finalidad obtener la vista real de un predio. Se reafirma que, solo se cuenta con la base catastral del levantamiento realizado por COFORPI en el año 2004 y que a pesar de la cantidad de años

que han pasado hasta el día de hoy, han surgido una serie de modificaciones estructurales en cada vivienda, y cuando la población acude a realizar la declaración jurada en el HR (Hoja de resumen) y PU (Predio Urbano), declaran igual como lo habían venido haciendo los años anteriores; entonces, una casa que se registró como vivienda rústica, ahora ya está constituida por dos a tres pisos; de esta manera, se evaden totalmente los impuestos. De acuerdo a la tasa arancelaria, si se decodifica cada vivienda resulta que se está perdiendo ingresos a la municipalidad, pero lamentablemente no se obtiene la información pertinente, debido a ello, constantemente se viene solicitando a un sin número de alcaldes, pero nunca se pone el brazo fuerte para realizar esa petición, a pesar de que de allí se recolectaran fondos y en consecuencia pagar a ciertas personas (especialistas en catastro) que van a obtener la información. Actualmente cuando las personas se acercan a realizar la declaración, se les deduce el impuesto porque mi persona conoce la realidad (materialidad, altura de edificación, estado de la construcción), ingresando datos y deduciendo su deuda real en la base de datos (sistema que se ha innovado por iniciativa propia), innovando en el sistema basado en la realidad; sin embargo, hay personas que acuden a la entidad con el HR y PU ya hecho; entonces ya no se puede hacer nada porque se declaró así, sin embargo, su predio aparece valiendo de 7.000 a 15.000 mil soles, mientras que en realidad su predio vale 45.000 a 50.000 mil soles (se puede analizar la cantidad de ingresos que se están perdiendo). Es necesaria la creación del área catastral, donde los profesionales recolecten la información casa por casa y no se trata que dicha información llegue así nada más, no, ya que es una base conformada por datos topográficos que hay que estudiarlos vivienda por vivienda, contribuyente por contribuyente; por lo cual realizar esa base demanda altos costos (la vez pasada que se solicitó realizar la base, costaba alrededor de 45 a 55 soles), por ello, no se logra alcanzar esa meta por que la entidad pública de salitral cuenta con un recursos sumamente bajos; si se tomara el dinero para implementar el catastro, se dejarían de realizar obras de bien social a la comunidad, representando una gran desventaja. Por ello, hay que indagar y buscar maneras para realizar una cobranza adecuada a la realidad, ya que cada año que pasa las viviendas se modifican y la ciudad crece.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sanchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION

036 86537

Entonces se podría puntualizar que: la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral se ve expresa en las pérdidas en ingresos económicos a la entidad, desorden de la ciudad, implementación o innovación del sistema de cobranza del impuesto predial y no se cuentan con los especialistas adecuados...

Claro, se puede resumir así, además de ello, no se cuenta con una cobranza coactiva dentro del área, para realizar una fiscalización más drástica.

02 ¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

En esos años se pueden tratar temas burocráticos, en el sentido que al ingresar un nuevo alcalde y mueve de puesto a personas que han sido capacitadas en conocimientos, tan solo por el hecho de no pertenecer a partidos políticos, colocando a gente que pertenecen a su partido político; y ponen muchas a veces a gente que desconoce de todo el plan que se ha venido realizando durante tantos años. Esto ocasiona que no se sepan enfrentar los problemas y dar soluciones adecuadas, no alcanzan los objetivos o metas planteadas lo que causa perdida de tasas remunerarías por el incumplimiento de la misma, no se trazan planes de trabajo y se origina la ineficacia administrativa, trayendo problemas y consecuencias a la gestión, por desconocimiento. Sin embargo, desde el 2019 ya se ha tomado un poco más de importancia dentro de las áreas, donde el jefe se acerca y pregunta que problemas han surgido o situaciones que se han presentado, en donde se le informa que es lo que se ha realizado para darle solución de acuerdo al plan de trabajo que se ha presentado, especificando todas las medidas que se quieren tomar para mejorar; sin embargo por problemas de recursos económicos la mayor parte a veces no se ha podido solventar lo que se propone o se requiere, lo cual ha ocasionado declives, sobrepasando el tiempo que se había planeado (hacer las cosas en el momento que se debe hacer) y originando que no haya una buena recaudación, ya que cuando se quiere retomar las acciones ya es demasiado tarde; si se hiciera en el debido tiempo, se formaría conciencia a los contribuyentes como debe realizar sus pagos a las municipalidades. Asimismo, la mayor parte de la población exige, pero no contribuye (como, por ejemplo, no se realizan los pagos de la limpieza pública que son S/ 2.00 mensuales), por lo cual, se debe tomar conciencia y realizar el pago de tributos a la municipalidad, y si fuera así, Salitral fuera totalmente diferente; sin embargo, la mora o las deudas pendientes por parte de la población se refiere a que solo el 10% del total de habitantes está al día en sus pagos, porcentaje representado por las personas de escasos recursos pero que son responsables con los pagos a la entidad, mientras que las personas que están mejor posicionadas y tiene casas de 2, a 3 pisos no se acercan a pagar, y son ellos los que más reclaman y exigen a la gestión; ese es el gran problema, no se toma la conciencia que se debería tener, muy a pesar que se trata de ayudar cada año a través de ordenanzas Municipales para

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION

036 86537

[Handwritten signature]

eliminar moras, multas, interese; sin embargo, ni así se logra tomar la conciencia tributaria en las personas, muchas veces quieren que las motiven (que se realicen unos premios), y solo así la gente por ahí más o menos, pero se puede decir que si se realiza una mejor recaudación cuando hay premios.

Entonces, si hablamos ya de la situación catastral desde el 2013 al 2018, se ha presentado lo siguiente: problemas burocráticos, desconocimiento por falta de preparación para ocupar puestos en la entidad, eficacia de respuesta hacia los tramites tributarios; pero desde el 2019 al 2021 se han implementado planes de mejoras al igual que se ha puesto mayor rigurosidad de fiscalización, pero la población sigue sin cooperar con la gestión.


Exactamente, esa es la situación, enfatizando que la población no tiene conciencia de los gastos que muchas veces la entidad realiza para mejorar y que el distrito sea mejor; y que existe una morosidad total.

Aspecto fiscal

El catastro urbano en el ámbito fiscal se representa por las características de tributación referente al impuesto predial, en consecuencia se tiene:

03 ¿Cómo se ha llevado a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

La cobranza con la finalidad de recaudar un buen ingreso monetario a las municipalidad se realizaba a través de notificaciones, casa por casa (desde el 2013 al 2021), pero por más que se notificaba la gente nunca se acercaba a la entidad, porque en antes no se contaba con el sistema que se cuenta ahora y no se brindaba la información con eficacia; para ello se solicita datos de la persona, título, área, se le realiza unas cuantas preguntas para que se indique las características de la vivienda; todo ello se contrasta con la base de datos que recientemente se ha implementado e inmediatamente se indica cuando es el monto a pagar. Asimismo, durante este proceso se brindan facilidades del caso, realizando convenios, rebajas (si paga todo lo que se debe); y debido a ello se crea la ordenanza municipal en donde se exonera tasas moratorias muchas veces hasta la limpieza pública, por ejemplo si se debe 6 o 7 años dicho servicio, la persona puede pagar la deuda del presente año y en compensación se le anularía la deuda de años anteriores; de esta manera se consigue que la gente se sienta contenta y satisfecha porque las tasas atrasadas, la entidad a través de ordenanzas si las puede exonerar, sin embargo los impuestos no se puede realizar el mismo proceso, al igual que las tasas de declaración jurada.

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sanchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION

03686537



Hablamos de eso, los alcaldes tienen la ventaja que pueden exonerar tasas, moras, multas hasta la limpieza pública, pero el impuesto solamente se puede fraccionar en cuotas y así obtener ingresos a la municipalidad.

¿Recuerda en que año se implementó el sistema de cobranza del impuesto predial?

Se implementó desde el año 2019, que se apuesto en una mejor situación la recaudación del impuesto predial. Este sistema ha servido para ordenar y facilitar al contribuyente, porque mayormente las declaraciones juradas se hacían mecanizadas, es decir, se tenía que llenar manualmente uno por uno (hoja por hoja) para poder deducir cuanto se tenía que pagar por año; en cambio ahora no, ya que por medio de la computadora se le ingresa a una base de datos y automáticamente sale el impuesto que se tiene que pagar anualmente (sumando un total); hablando en tiempos, antes lo que se demoraba ente 15 a 18 minutos para llenar los formularios (realizar sumas, fraccionar, restar, multiplicar, dividir) ahora se hace inmediatamente, tomando entre 3 a 4 minutos para dar una respuesta. Luego, ya se le ofrecen las facilidades de pago antes descritas.

04 ¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el centro poblado de Salitral desde el año 2013 al 2021?

Se puede tratar sobre la constancia en la publicación de ordenanzas y especialmente sobre sus beneficios, sin embargo, solo lo publican una semana (a través de las emisoras locales) y luego nunca más; entonces la gente se olvida y se pierde la intención de comunicación; por otra parte, no solo se debe de hacer uso de tan solo las emisoras sino deben de emplearse afiches en las calles, avenidas, parques; entonces cuando difundirse ese anuncio, por ejemplo "Ordenanza municipal aplica beneficios contribuyentes a todas las personas que quieran acogerse a ese convenio", pero no se hace porque represente un gasto para la entidad; sin embargo, muchas veces hay que invertir ya que es como un comerciante que tiene una tienda, sino hace publicidad no tiene ganancia, pero si empieza a publicar se hace conocido y empezara a generar. Entonces, la municipalidad debe aplicar estrategias, formas o maneras para que el contribuyente tenga constantemente presente que tendrá retribuciones o beneficio si está al día en sus pagos, motivándolo a ser responsable y conozca de que trata el impuesto a las rentas, ya que es una obligación la que le debe el pueblo al municipio. Asimismo, hay que primar con el ejemplo, ya que hay trabajadores

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION

036 86537




que nunca han pagado sus tributos a la entidad (según el registro que se maneja).

Entonces se puede resumir en que la problemática que se ha vivido, engloba la falta de comunicación o difusión de información por parte de la entidad hacia la población; falta de voluntad de parte de administración presupuestarias, para crear conciencia en la población o motivarlos a pagar sus tributos; y que la entidad no pone el ejemplo respecto en tributación.

Claro, así es, ya que si se hicieran las cosas bien desde el primer momento y de buena manera se puede motivar a la población y que tome conciencia sobre sus deudas tributarias.

¿Qué requisitos se solicitan para realizarse la cobranza del impuesto predial (planimetría, título o algún documento que acredite su propiedad o posesión)?

El único requisito es: presentar un certificado de posesión como posesionario o un título de propiedad como propietario. Como propietario ya se sabe de antemano que se encuentra dentro del plano catastral (se cuenta con un lote, una manzana y un área), teniendo un código registral (partida electrónica) que se está registrado en la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos), pudiendo presentar también la copia literal de dominio. Por otra parte, se ha presentado el problema que se han presentado dos certificados de posesión (de dos personas distintas) de un solo terreno (año 2019 al 2021); en donde supuestamente el padre le había dicho al hijo que podría vivir en el predio que era de su posesión; sin embargo, aquel persona se apersono a la entidad y solicito el certificado de posesión (si se le otorgo); pero su padre tenía un certificado anterior; entonces se resolvió de la siguiente manera: se emitió una resolución de alcaldía invalidando el certificado que se había otorgado recientemente haciendo valer la antigüedad del certificado de su padre, quedando sin efecto el acto reciente.

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION

036 86537




Entonces intervino una parte legal para solucionar el problema. Por ello podemos afirmar que el área fiscalizadora está muy relacionada al área física y jurídica.

Así es, y se nota en el área de fiscalización que recientemente se ha implementado (desde el 2020)

05 ¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el centro poblado de Salitral respecto los últimos nueve años (2013 al 2021)?

Los cambios se han dado paulatinamente, viendo y mejorando; como por ejemplo la implementación del sistema para dar mayor facilidad a los contribuyentes que se acercan a la entidad a indagar sobre su deuda tributaria. Añadido a ello, se ha venido beneficiando a las personas que están al día en sus pagos con ciertos premios para incentivarlos a realizar el pago de sus tributos, a través de ordenanzas municipales que en su momento el alcalde distrital lo ha hecho; pero lamentablemente llego la pandemia trayendo consigo una serie de problemas, ya que no hubo un ingreso adecuado debido a que fallecieron varias personas producto del SARS-CoV-2 o COVID 19, bajando totalmente la economía del distrito debido a que el trabajo de la población disminuyó considerablemente, la gente no salía (cuarentena), por ello trajo y aún sigue trayendo sus consecuencias esta eventualidad. Muy a pesar de ello, la gestión logro recaudar parte de lo que se había planificado y se tradujo al logro de la meta; recalcando el esfuerzo puesto en ello provino de salir a notificar a las personas y se cobraba el impuesto predial (presencial o remoto), lo que significo ingresos a la municipalidad (a pesar que se había acordado no trabajar por seguridad). Por otra parte, el ingreso de remuneración es muy bajo, causando la desmotivación de los trabajadores a trabajar con ganas, esmero y esfuerzo, utilizando toda su capacidad; pero no se logra ya que muchas veces lo desmoralizan.

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION
036 86537



Entonces su postura va porque si se ha mejorado a pesar de las dificultades que se han presentado, pero dado el profesionalismo en el área de tributación, se han logrado las metas, sin embargo, no se tiene la retribución que amerita, desmoralizando al profesional debido a la falta de fondos por voluntad política.

Así es, esa es mi postura.

Por otra parte, en el aspecto fiscalizador del catastro urbano se realizan gestiones catastrales, cuyo objetivo es el mantenimiento, difusión y el desarrollo del mismo, por ello:

06 ¿Cómo se han realizado las gestiones catastrales en el centro poblado de Salitral a lo largo del periodo 2013 hacia el 2021?

Actualmente, se tiene más comunicación con los profesionales a cargo de la Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro, encontrándose muy relacionada con la Unidad de Tributación y Fiscalización, originando un mayor acercamiento entre las áreas (trabajando en conjunto) y brindando un mejor servicio. Antes, el ingeniero encargado del área de SDURyC se encontraba en su área o en obra, y cuando se le quería consultar acerca de un inconveniente que había surgido, no se podría brindar solución. Añadido a ello, antes no se contaba como herramientas de trabajo como son las impresoras, pero en la actual gestión se ha logrado implementar a las áreas con las dichas herramientas necesarias para poder laborar correctamente para poder brindar información física o virtual al contribuyente; en antes era mecanizado y no se tenía la misma eficacia.

La Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro del distrito de Salitral, evoca al área netamente física del catastro, por lo cual influye mucho en el aspecto fiscal de la entidad.

Si, ya que ahora se encuentran en una misma oficina donde trabajan ambas áreas y por lo cual se trabaja en coordinación, generando una mayor eficacia ante respuestas de trámites realizados por los ciudadanos.

07 ¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2021) en el centro poblado de Salitral?

El principal problema es que entre los años 2013 al 2021 el área de Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro y la Unidad de Tributación y Fiscalización no se ha tenido esa relación comunicación entre ellos, por lo cual se debe su baja eficacia ante la respuesta a las solicitudes de los pobladores. Asimismo, la población no realiza sus pagos; y por otro lado debe irse mejorando el sistema catastral. Por otro lado, se han presentado algunos documentos para que se mejore la base de datos, pero no progresaron por lo costos elevados que se deben realizar para llevarlo a cabo (el fondo económico de la entidad es muy reducido).

08 ¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION
036 86537

[Handwritten signature]

Las autoridades electas (alcaldes) no deben realizar movimientos de personal que llevan años trabajando y desempeñándose dentro de un área en específico, que conocen la problemática, situación, movimientos realizados; por una persona que desconoce totalmente del tema, en vez de ir hacia arriba (mejorar) las municipales decaen, se desbordan, causadas por la falta de conocimiento, de una base de datos adecuada; entonces se puede decir que se está perdiendo el carácter de eficacia a resolver problemas que se presentan continuamente. Lo alcaldes deben servir al pueblo y contar con los profesionales adecuados para poder brindar un buen servicio, esas personas deben de ser capacitados para mejorar continuamente, realizar inversiones en ellos contribuye a disminuir la cantidad de problemas, ya que si no se tiene el conocimiento adecuado para emitir un documento te puede traer repercusiones legales; eso se debe de evitar teniéndose trabajadores bien preparados.

Entonces su postura va más porque se mantenga el personal, se le capacite para que así no se genere repercusiones legales. A su vez se enfatiza sobre el desinterés de los temas catastrales y de una burocracia que existe a la hora de ocupar cargos.

Claro, además que hoy en día los cargos administrativos van a ser sancionados, incluso no solo administrativamente (como se hacía en antes) sino penalmente. Por ello, bajo su responsabilidad se ponen muchos documentos.

Entonces se puede decir que si no se maneja una buena data física hoy en día (manejo de data registral), la mayor repercusión y de manera inmediata se va a tratar de una acción legal (aspecto jurídico)

Exactamente.

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: <https://drive.google.com/file/d/16kzisHpkzpwjmQXErbAYQrdPOWOkaw32/view?usp=sharing> . Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:

[Handwritten signature]
Autor: Arica Quino Josseph Sinoé
DNI: 72210673

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALITRAL
Walter Alberto Sánchez Zapata
JEFE UNIDAD DE TRIBUTACION
P. 05: Tec. Sánchez Zapata Walter Alberto
DNI: 03686537

ANEXO 27. Transcripción de entrevista realizada al Participante 06.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021
Participante: Tec. Zapata Saavedra Osmar Joel
Investigador: Arica Quino Joseph Sinoé.
Datos: 18 de setiembre del 2021 / 10:00 Horas / Duración de 24:22 min

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los últimos nueve años (periodos 2013 al 2021) respecto a ello, se tiene:

01

¿Cuál es la situación catastral actual en el centro poblado de Salitral?

La situación catastral en el distrito de Salitral es que actualmente no se cuenta con el área de Catastro, a causa de que no se cuenta con profesionales pertinentes en la municipalidad; que sería importante beneficioso para la población contar con dicha área, ya que no cuentan o no pueden acceder a los títulos de propiedad mediante COFOPRI o la Municipalidad Provincial de Sullana, y por ello no pueden acceder a los programas sociales. Me parece perfecto que la gestión actual debería implementar esa área catastral.

02

¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los ocho años anteriores (2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013)?

En el 2011 que se empezó a laborar hasta la actualidad (2021) no se ha contado con el área catastral, siempre se han colocado ingenieros de obras que solamente la municipalidad otorga el certificado negativo de catastro, certificados de posesión y se pagan los impuestos prediales; así mismo, al no contar con esa área no se puede decir el estado de predio para poder realizarse la titulación del mismo ante COFOPRI o la MPS.

Aspecto fiscal

El catastro urbano en el ámbito fiscal se representa por las características de tributación referente al impuesto predial, en consecuencia se tiene:

03 ¿Cómo se ha llevado a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

El área de fiscalización existe, pero en las gestiones anteriores (desde el 2011), recientemente en el 2021 recién se ha presentado la oportunidad de estar en esa área. En los años anteriores la fiscalización no se notificaba como se viene haciendo en la actualidad. En el 2021 se viene notificando casa por casa, previa notificación de su deuda tributaria que debe ante la municipalidad; esto se realiza tanto a la ciudadanía como a las empresas que tiene el distrito de Salitral. Asimismo, se ha realizado lo anterior para que puedan acceder a realizar sus pagos a la entidad pública, tanto del impuesto predial como de limpieza pública; que es lo que la municipalidad estipula, llenándose los formularios y de esta manera la persona que está al día se inscribe en el registro de impuesto predial al día.



En este año para realizar el cobro del impuesto predial: ¿En que se han basado?; tal vez en planimetría o en un certificado de posesión, ¿Cómo se realiza esta cobranza?

Las cobranzas solo se realizan previa notificando casa por casa a la ciudadanía, tanto a los centros poblados como al distrito en sí, con una notificación preventiva para que puedan acercarse a la municipalidad a pagar su deuda pendiente.

04 ¿Qué problemas sobre el impuesto predial han surgido en el centro poblado de Salitral desde el año 2013 al 2021?

Entre los años 2019, 2020 y 2021, se ha notado que en los años anteriores no se ha realizado una debida fiscalización, y a veces por política “el trabajador te lleva las palabras”, pero lamentablemente se tiene que cumplir con el trabajo; y me parece muy bien que se realicen ese tipo de fiscalizaciones hoy en día, para que la población

entienda que debe a la municipalidad, porque a veces las personas desconocen y no saben que es el impuesto predial o quien paga la limpieza pública, pensando ellos que por pasar dicha limpieza o pasar el carro recolector de basura, piensan que es gratis y no es así, ya que esos impuestos que nosotros como ciudadanos se tienen que pagar a la entidad.

¿Cómo reacciona la población ante esas notificaciones?, tal vez bien, tal vez mal...

Hay personas que si reaccionan bien, sin embargo otras personas de ponen incomodas por motivo que no se ha realizado la notificación respectiva en su debido tiempo, y que en el 2019 recién se ha empezado a ver lo que es el área de fiscalización, realizando acciones como ir a sonarle la puerta a las personas que deben a la municipalidad, tanto por cobranzas, sino simplemente también porque a veces invaden la vía pública y se ha hecho presente que si existe un área de fiscalización; por lo que la población a unas les parece bien y a otras le parece mal. A pesar de ser cosas políticas, los trabajadores tienen que cumplir y hacer cumplir con las ordenanzas o resoluciones que recaen en esos cargos.

05 ¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el centro poblado de Salitral respecto los últimos nueve años (2013 al 2021)?

En el 2013 la gente no llegaba a pagar y por ese motivo no se cumplen con las metas trazadas por la entidad distrital, porque la población desconocía que es el impuesto predial y que se podía pagar; unos cuantos solo se acercaban a la municipalidad a cancelar, pero cuando se llegaba a revisar la meta a fin de año (porque existe trimestral y fin de año), se notaba que no se cumplía y se traducía a que la entidad no tenía ingresos. En el 2019, se empezó a notificar a la población, gracias a ello y a las empresas que tiene el distrito, ya se ha logrado cumplir con las metas.

Entonces, se puede decir que habido una mejora considerable los últimos años...

Claro, me siento contento (no porque es el área donde laboro), sino porque se ha hecho presente que el área de fiscalización si existe y que es eficaz para que pueda continuar la municipalidad cumpliendo metas, incentivando a la municipalidad para mejoras a la población.

Poniendo un ejemplo, un ciudadano responsable acude a la entidad a pagar sus impuestos, ¿Cómo se le realiza la evaluación? ¿Se emplea alguna planimetría o herramienta de apoyo?

Se maneja una tabla que el MEF (Ministerio de Economía y Finanzas) nos envía cada año, y sobre ello se evalúa y se le realiza una serie de preguntas hacia la persona que va a pagar el impuesto (¿Cómo está construida su casa? ¿De qué material está construida?), representando criterios que indica la tabla antes mencionada y se plasma a través de un porcentaje.

Entonces, se puede deducir que no hacen uso de los planos catastrales (2013) para realizar el cobro del impuesto predial, sino que se realizan una serie de preguntas y guiándose de la tabla del MEF...

Así es, porque la entidad no cuenta el área de Catastro.

Si se implementara el uso de planimetría (actualizar o instaurar el área de catastro), ¿Cree usted que sería beneficioso y se realizaría un trabajo más ordenado?




Si, como profesional me gustaría que la municipalidad se organice y todas sus áreas sean correspondidas entre si, para brindar un mejor servicio a la población. Me gustaría que el servicio catastral sea implementado, contando con buenos profesionales que sepan desenvolverse como tal. Al carecer de ello, es ahí donde la ciudadanía quiere participar de programas sociales, como por ejemplo Techo Propio (Fondo Mivivienda); y no pueden acceder a ellos porque no cuentan con una titulación, no se les asignado una manzana o un lote debido a que la municipalidad otorga solamente el certificado de posesión que solo es para servicios básicos (luz, agua y desagüe).

Entonces, se puede afirmar que el área física está muy ligada al área fiscal, ya que se si implementa o mejorar el aspecto físico mejoraría la fiscalización...

Claro, porque esos aspectos trabajan de la mano y se trabajaría bien; "no se patinaría los dos juntos" sino que se llevaría todo a un solo ritmo, brindando mejor información hacia la ciudadanía.

Por otra parte, en el aspecto fiscalizador del catastro urbano se realizan gestiones catastrales, cuyo objetivo es el mantenimiento, difusión y el desarrollo del mismo, por ello:

06

¿Cómo se han realizado las gestiones catastrales en el centro poblado de Salitral a lo largo del periodo 2013 hacia el 2021?

Comparando los últimos años, este 2021 recién se ha presentado las actividades de fiscalización, muy a pesar que siempre ha existido el área de fiscalización y estado en los reglamentos de la municipalidad (funciones y demás pautas), pero lamentablemente en las gestiones anteriores no se han llevado a cabo ni ejecutado esas labores. En el 2019 se ha empezado poco a poco, porque no se tiene una data exacta; pero si se ha logrado “poner algunas cosas en su sitio” (ordenar) como se dice, gracias al área de fiscalización y a la gestión que se ha desarrollado estos últimos años.

A lo largo de ese tiempo, ¿No se han presentado propuestas o proyectos de mejoras a la data catastral?

Se le ha enviado informes de parte del área de fiscalización y tributación hacia el alcalde o a la gerenta general para que se realicen mejoras para alcanzar las metas que se han trazado; específicamente solicitando que se mejore o se implemente el área de catastro para que se lleve de la mano con la fiscalización y se pueda llegar a un mejor objetivo y dar un buen servicio a la población. Sin embargo, se presentaron esos informes, pero hasta el momento no se tiene respuesta (tanto del gobierno como de la gerencia) de ello; sus medidas tendrán que tomar esas entidades o se estará analizando para dar una respuesta; pero esperemos que si la respuesta está demorando, que sea una noticia positiva para las mejoras en la población.



07

¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2021) en el centro poblado de Salitral?

El área catastral es muy importante que la municipalidad distrital de Salitral debería tener en cuenta y colocar a los profesionales respectivos que conozcan del tema. Otro problema es el presupuesto que el municipio no cuenta para realizar las contrataciones del personal idóneo (especialistas en el área catastral), para que manejen ese sistema y se pueda brindar un buen servicio.



08

¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2021 en el centro poblado de Salitral?

Para poder subsanar o evitar problemas, sería a través de la implementación del área catastral y de esa manera brindar buena información a la población, dar buena orientación; y de esta manera la población tenga conocimiento sepa a donde pueda acceder a la información pertinente. Por ejemplo, llega una persona, y se le dirige hacia esa área con la finalidad que se le ayude con su documentación de su vivienda, predio, etc., y así tenerla en regla y no ocurran malos entendidos o problemas judiciales; porque a veces se tienen personas o profesionales que no saben guiarlos adecuadamente. Se reafirma que hay que darle un buen servicio al morador, desde que inicia hasta que termina su trámite, por ejemplo, guiarlo con que documento se inicia para mejorar tu vivienda, o con este otro aseguras que es de tu propiedad y nadie te la podría quitar; porque a veces se “compra por comprar” (desconocimiento) y no se sabe si se tiene deudas tributarias, o a veces se encuentra en juicio (litigio), y el área catastral que se plantea debe prever e informar sobre esos problemas

Entonces, si se mejora o implementa al área catastral (aspecto físico) repercute en el área de fiscalización y jurídica, ya que se asegurarían los derechos del propietario y se evitarían procesos judiciales o demandas...

Así es, porque ya se sabría la situación de un predio en específico (si está inscrito o no, si tiene problemas o no los tiene) y ya las diferentes áreas (legales o judiciales) ya decidirán qué criterios o medidas se tomarán basándose a la información brindada de ese terreno; viéndose soluciones y brindarse un buen servicio a la población, para que así conjuntamente con la gestión y la municipalidad y sus trabajadores se sientan conformes y alegres por el servicio que se ofrece.

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: <https://drive.google.com/file/d/1EAM6egpLuNBL5l0XdM5uFdCpoD84fPD2/view?usp=sharing>. Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:



Autor: Arica Quino Joseph Sinoé
DNI: 72210673



P. 06: Tec. Zapata Saavedra Osmar Joel
DNI: 41003750

ANEXO 28. Transcripción de entrevista realizada al Participante 07.

GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - PIURA

Proyecto de investigación: Análisis comparativo del catastro urbano del centro poblado de Salitral entre los periodos 2013 al 2021
Participante: Mg. Edgardo Rosas Gonzaga Ramirez
Investigador: Josseph Sinoé Arica Quino
Datos: 25 de septiembre del 2021 / 16:00 Horas / Duración de 01:37:09 Horas

Consideraciones

Agradezco de antemano por su profesionalismo, participación, dedicación y aportes concernientes al presente proyecto de investigación desarrollado en el centro poblado de Salitral, provincia de Sullana – departamento de Piura. Asimismo, se recalca que la información brindada es de carácter confidencial, empleada exclusivamente para el logro de los objetivos de investigación.

DESARROLLO DE ENTREVISTA

PREGUNTAS A PROFESIONALES

Generales:

Enmarcando la temática del catastro urbano, observando la realidad del centro poblado de Salitral y situaciones surgidas en los años 2013 al 2018, se tiene:

01

¿Cómo ha sido la situación catastral del centro poblado de salitral en los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018?

Antes del año 2013, el trabajo de registro catastral se hizo en conjunto con COFOPRI y se inició en el año 2004, ya que no se tenía en registro la gran parte de áreas (estadio, centros educativos, entre otros) y solo unas cuantas casas estaban registradas. Por ello COFOPRI intervino en las zonas previamente identificadas del norte, centro y sur de Salitral. Sin embargo, en algunas manzanas se realizaron observaciones, pero mediante la intervención de la población (que iba a la entidad a presentar la documentación debida) se lograron titular. Asimismo, se consiguió el registro de las instituciones educativas, representando un logro importante que permitían gestionar obras.

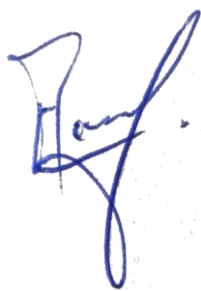
Aspecto jurídico:

La propiedad ejerce un rol importante al tratar temáticas sobre el catastro urbano, considerada como una potestad de todo ciudadano para el aprovechamiento de la misma, por ello:

02 Tomando como referencia desde el año 2013 al año 2018, ¿Cómo ha sido la situación catastral entorno a la propiedad en el centro poblado de Salitral?

Antes los terrenos pertenecían a la comunidad campesina de Querecotillo y Salitral, pero cuando se intervino COFOPRI se logró que los ciudadanos obtengan su propio título de propiedad respecto a su vivienda. Añadido a ello, la municipalidad provincial de Sullana intervino en el sector Buenos Aires. Se recalca que, antes solo se entregaban solo certificados de posesión expedidos por la municipalidad distrital de Salitral, pero luego de la intervención ya cada ciudadano tenía su propio registro; además, existen leyes y normas muy amplias en las cuales se indica que: cuando un determinado grupo de pobladores se posesionan en una zona comunal, después de diez años se adquiere el derecho a la posesión y ya no puede intervenir la comunidad; pero claro esta existe todo un proceso administrativo para poder determinar ello.

03 ¿Qué problemas catastrales surgieron con respecto a la propiedad en el centro poblado de Salitral en dicha línea temporal (2013 al 2018)?



Se paso por problemas legales, porque se encontraban con algunos dueños de hace muchos años habían sido dueños de por ejemplo del Barrio Sur (adueñándose de la plazuela y dos cuadras más) argumentándose en documentación antigua. A través del asesor legal se determinó que las viviendas tenían más de 20 años en ese lugar y ya habían adquirido el derecho de posesión. A parte de ello, en esos años aparecieron problemas de linderos, ya que como no se contaba con un área técnica implementada, los datos que se ofrecían no eran de todo precisos (medidas y áreas); y esta área de catastro es muy importante y si no se cuenta con el personal técnico y profesionales necesarios dentro de la municipalidad para cumplir estas labores, y si no se tienen se producen los errores. En consecuencia, como existía una mala información en algunos predios, existían posesiones en zonas de riesgo (canales, quebradas), y eso debía de corregirse mediante coordenadas para determinar el lugar preciso donde residir.

04 ¿Cuál es su postura respecto al marco de propiedad en el catastro urbano del centro poblado de Salitral en los años descritos (2013 al 2018)?

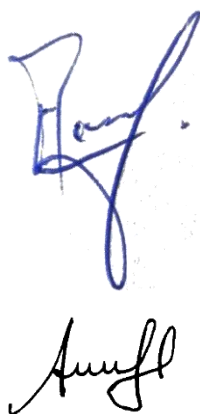
La propiedad es muy importante porque cada uno de los pobladores se convierten en dueños auténticos de su propio lote y vivienda; y antes solo lo tenían por el solo hecho de estar posesionados y por ello ocurrían los problemas, porque por ejemplo le prestaban la casa a un familiar para que resguarde la casa mientras ellos salían de viaje por "X" motivos, y cuando regresan a los 10 o 15 años se dan con la sorpresa que el lote había sido titulado a nombre del familiar que dejaron posesionado, y lógicamente había logrado el derecho de posesión por el tiempo que había vivido en ese lugar.

Considerando al registro de propiedad como un acto jurídico y de afección directa tanto a los intervinientes como a la misma, se tiene:

05 ¿Cómo se realizó el registro de propiedad en el centro poblado de salitral en el periodo 2013 al 2018?

El registro de propiedad se ha dado porque las instituciones de COFOPRI y la MPS han logrado intervenir en el distrito de Salitral, por lo que hubiera sido muy difícil que cada ciudadano hubiera gestionado su título. Si se habla de la municipalidad distrital de Salitral con sus recursos que se tenían hace años (porque cada año van aumentando), debería tener su oficina de catastro. Es sabido de antemano que los únicos autorizados a nivel nacional, son las provincias las que pueden titular. Como distrito se podría solicitar ante la MPS o ante registros públicos la autorización para llevarlo a cabo, siempre y cuando se cuenten con los recursos; pero según la ley de hace algunos años existía todo un procedimiento para dar la iniciativa como ciudadano y mediante la documentación requerida empezar con ello.

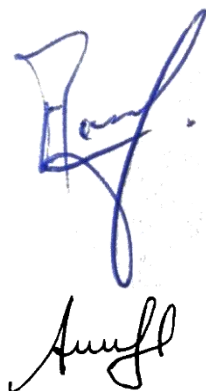
06 ¿Qué problemas de registro de propiedad se presentaron desde el año 2013 hasta el 2018 en el centro poblado de Salitral?



Cuando COFOPRI intervenía en una determinada zona, los lotes que se encontraban en blanco (los denominados corrales en esa época) pasaban a ser jurisdicción de COFOPRI; y esto se malinterpretaba por los ciudadanos y lo entendían como que la entidad formalizadora se adueñaba de esos terrenos; pero no era así. Debido a ellos, muchos terrenos quedaron en "stand by" para la titulación, por la razón que COFOPRI no puede titular esos lugares porque no había una vivienda construida como tal. Sin embargo, se había planteado una directiva, proyecto o norma que había sido aprobada por el congreso, para que, a nivel nacional dichos terrenos en blanco de vivienda queden a potestad de la entidad distrital para que pongan justo y precio a esos predios, y se lo vendan al que hoy está viviendo ahí. Lo que significó un proceso administrativo y por ello ahora las casas construidas en esos lotes, aun no se pueden

titular. Por otra parte, el ministerio de vivienda a través del programa techo propio se les dio beneficios mediante distintas formas y facilidades para construir un módulo de vivienda; empezó apoyando a los extremadamente pobres, luego con los que ya se tenían áreas construidas y ahora hasta se construyen losas aligeradas; pero este beneficio solo accedía siempre y cuando el poblador cuente con un título de propiedad. Finalmente, la población en antes pensaban que el título no tenía ninguna relevancia ya que se tenía un errado concepto del título de propiedad; por ello cuando COFOPRI intervenía en algunas zonas, los pobladores se oponían a que se realice esa labor, ante esa actitud se tenía que explicar a dichas personas la verdadera importancia de un título de propiedad; en consecuencia, COFOPRI inicio un trabajo de consentización mediante reuniones con los pobladores, pero solo asistían pocos a aquellas actividades y no logro el objetivo que se habían planteado, que era transmitir el mensaje de importancia de lo que se estaba llevando a cabo. Pero a pesar de ello, se siguieron realizando trabajos para mejorar ese aspecto y hoy en día ya se tiene claro ese concepto, ya que se aplicó la estrategia de concientizar a los jóvenes que en esos tiempos se estaban empapando del tema, y ellos calaban ese concepto con sus padres y abuelos que eran un poco más conservadores en sus ideales.

07 ¿Cuál es su posición sobre el registro de propiedad llevado a cabo en el centro poblado de salitral desde el 2013 al año 2018?



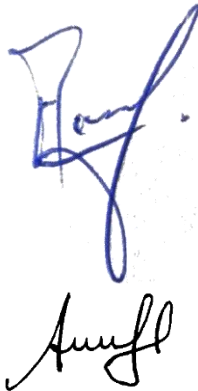
El avance que se ha tenido es de un 65 a 70%, porque algunas cuadras fueron informadas al ministerio y cultura por la presencia de huacos (elevaban informes con pruebas fotográficas); por lo cual el ministerio de cultura intervino esas zonas para determinar si existían vestigios de nuestros antepasados en ese lugar, por ello no lograron titularse. Por otra parte, las calles aledañas al río Chira también se quedaron, porque en esa época el cauce del río pasaba muy cerca a la calle Sullana y Sánchez Cerro; también el sector 06 de abril se quedó porque pertenecía a un terreno comunal que fue invadido, y finalmente la parte de la carretera Panamericana Norte por que correspondía a zonas agrícolas. A pesar de ello, el avance a sido significativo, y a medida que avancen las cosas y se conviertan en acciones y la gente perciba todo ello, la gente tomara conciencia y se le “cambiara el chip” acerca de esos conceptos por los resultados evidenciados.

Por otra parte, el catastro urbano se ve afectado por normas y leyes de carácter jurídico administrativo, cuya finalidad es el ordenamiento territorial y control público, por lo cual:

08 ¿Cuál fue la situación normativa catastral (leyes jurídicas administrativas) en el centro poblado de Salitral los años 2013 al 2018?

A medida que se iba avanzando el proceso de titulación (norte, centro y sur del distrito y luego Buenos Aires), lógicamente se iban actualizando las normas en la municipalidad distrital de Salitral, y se a tratado de ir de manera lente y pausada de crear conciencia en los pobladores, enfatizando en los impuestos que los impone el congreso de la república; por lo cual se sacaron ordenanzas municipales teniendo en cuenta las normas y las reglas que emite el congreso; con la finalidad de diseñar una nueva estrategia dentro del pueblo que permita mantenerse ordenado.

09 ¿Qué problemas dentro de la línea temporal establecida (2013 al 2018) surgieron en relación a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en centro poblado de salitral?



Cuando la población no está acostumbrada a que se tomen acciones ante determinados casos, la gente reacciona ante ello y generan conflictos; por ejemplo, se encontraron ciudadanos de edad que habían sido dirigentes de la comunidad campesina de Querecotillo y Salitral, que no entendían que las cosas con el tiempo van cambiando, por lo cual sostenían que era su propiedad y que nadie le va estar cobrando impuestos por estar ahí y que la municipalidad no tiene nada que ver en ese asunto. Pero, paulatinamente se fue difundiendo la información y se logró que un 30 a 35% de la población que había sido titulada entendiera; pero significaba un porcentaje mínimo y por lo cual era muy difícil tratar estos temas; ya que cuando se imponía una norma o una ordenanza municipal era muy complicado. Por ello si se accedía al siguiente proceso, donde ingreses más la ley, surgen las denuncias, se tiene un juez coactivo y se va complicando la situación, pero a ese extremo no se allegado.

10 ¿Qué opinión amerita los sucesos relacionados a las leyes jurídicas administrativas del catastro urbano en el centro poblado de Salitral entre el periodo 2013 al 2018?

Las reacciones que se tuvieron son entendibles, porque todo cambio genera discrepancia y este tipo de reacciones, pero lo que se tiene que hacer es seguir trabajando con esas ordenanzas (difundiendo, actualizando, implementando), haciendo reuniones estratégicas para poder ir ablandando un poco este tema

Tomando como punto referencial al predio urbano como una de las características físicas relevantes en el aspecto físico del catastro urbano, se tiene:

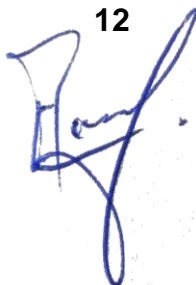

11 ¿Cuál fue la situación predial urbana alusiva desde el año 2013 al 2018 en el centro poblado de Salitral?

No se tuvo problemas con las áreas de educación que se habían titulado recientemente; porque COFOPRI inicio en el año 2004 la titulación y hasta el año 2013 estaba titulado legalmente solamente hacia el estadio (todo el norte hacia la parte del estadio – hasta la transversal Paita) y se habían intervenido las calles Libertad, San Martín, Bolognesi, Grau y Sucre. De todas ellas, las manzanas de la calle Bolognesi – cuadra 8, no se pudo titular porque se encontraron vestigios de culturas que habían encontrado los pobladores cuando construían sus casas. En ese tiempo también se tituló el mercado, el colegio 14876, la institución educativa 19 de junio, institución educativa inicial 508, la municipalidad distrital de Salitral, la comisaria de Salitral, la plaza de armas, el centro de Salitral, la plaza del Barrio Sur denominada “El Cposito”. Sin embargo, en el año 2017 cuando intervino la municipalidad provincial de Sullana en Buenos Aires, tomando como referencia desde el estadio hasta el 31 de mayo, por lo cual se titularon: el estadio “El Taquillero”, Institución educativa 14875 – denominado “Monterito”, la parte posterior del estadio como una zona recreativa, el salón comunal, el ex agropecuario ubicado en el ingreso del distrito y un colegio de inicial cercano a estas áreas. Asimismo, hasta el 2018 nadie intervino a posesionar esa zona por lo cual no hubo problemas. Añadido a ello, en estos periodos se realizaron subdivisiones de predios urbanos como iniciativa propia de los propietarios y lo cual significó un aumento en cantidad de lotes urbanos.

12

¿Qué problemas prediales urbanos se manifestaron a lo largo de los años 2013 al 2018 en el centro poblado de Salitral?

Han ocurrido problemas, por ejemplo, a razón de que las calles son bien amplias, los pobladores se salían de su lote a la vía pública de 4 a 5 metros y construían sus viviendas, inclusive en algunos casos se tomaron acciones legales, denunciando ante la fiscalía. La desventaja estaba que como Salitral no había tenido un catastro ordenado y definitivo, y el juez o fiscal solicitaba los planos catastrales para determinar el límite de los linderos y resolver el problema antes expuesto, pero como no se tenía representaba un gran problema argumentar el error del poblador, ya que a la fiscalía no se bastaba con que el título tenga ciertas medidas, sino que querían el plano para así dar el veredicto; por otra parte, se sentía que el ciudadano iba tomando ventaja porque llevo al juez de paz y

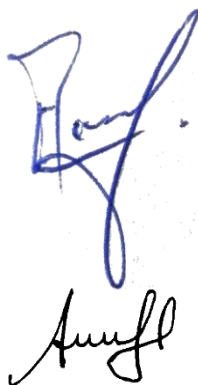



como había construido un volado de x metros y dejó un pasillo por donde la gente transitaba, se había levantado un acta que la construcción no obstruía el paso público y refiriéndose que no existían parámetros urbanos que limitaran esa zona; asimismo se dejaba de lado que su título de propiedad marcaba que ese predio quedaba 4 metros antes de donde se había iniciado la construcción.

Entonces se puede decir que el no contar con un buen aspecto físico del catastro urbano, repercute tanto en el área fiscal y legal, porque no se podría tener un control y podría conllevar a ese tipo de juicios...

Claro, ya que por esa razón se han tenido ya varios juicios y temas de fiscalización, ya que no se podía intervenir de manera óptima a esos predios que se habían salido hacia propiedad pública. Por otra parte, la municipalidad no contaba con los recursos para contratar a profesionales adecuados y seguir el debido procedimiento. Asimismo, se buscó dar solución a ello proponiendo un convenio con la municipalidad provincial de Sullana para lograr ese objetivo, pero no se logró por la cantidad de demanda que existía en Sullana y ya no podían acoger a Salitral.

13 ¿Cuál es su postura hacia el contexto predial urbano del centro poblado de Salitral entre el periodo señalado (2013 – 2018)?



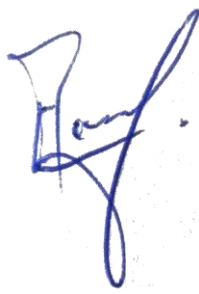

El predio urbano es importante que este legalmente constituido o inscrito en registros públicos porque permite ser el propietario auténtico y real del lote de vivienda que se posee, ya que contar tan solo con un certificado de posesión no te ofrece esa seguridad; por ejemplo, se tuvo un caso donde el hijo se adueñó de la casa de sus padres porque estaba en posesión de ella, poniendo a su nombre los recibos de servicios básicos y por ello actualizó el certificado de posesión. Por ello se recalca la importancia de tener los predios titulados, ya que te da la seguridad jurídica y se evitan problemas en un futuro, y se pueden gozar de los beneficios que presta el estado hacia esos predios urbanos. Añadido a ello, desde el punto de vista filosófico, el contar con esos beneficios, lleva a la población a la autosuperación, los motiva a progresar, los lleva a cambiar de pensamiento y generar una mejor cultura de calidad de vida respecto a este tema.

Asimismo, para la obtención del catastro urbano es indispensable proceder con un levantamiento catastral, por lo cual:

14 Tomando como referencia los años enmarcados desde el 2013 al 2018, ¿Cómo se realizó el levantamiento catastral en el centro poblado de Salitral?

El levantamiento catastral en esos años no lo hizo la municipalidad distrital de Salitral, ya que no tenía implementada una oficina de catastro por temas presupuestales. Debido a ello se solicitó el apoyo de COFOPRI y la municipalidad provincial de Sullana.

15 ¿Qué inconvenientes se presentaron a lo largo (antes, durante y después) del levantamiento catastral realizado en el centro poblado de Salitral entre los años 2013 al 2018?

Como la mayoría de población eran solo certificados de posesión (99%) surgieron los problemas como, por ejemplo, de linderos o construcciones que habían tomado área del lote del vecino; además de ello, algunos pobladores (problemas entre hermanos) fueron hasta COFOPRI y solicitaron que a ellos no se les haga el saneamiento físico legal porque entendían que uno de ellos se quería adueñar del predio; y en consecuencia la entidad cancelaba ese predio hasta que se resuelva la situación. Por otra parte, uno de los mayores problemas era el desconocimiento, ya que, por ejemplo, algunos pobladores de edad (ancianos) tenían el concepto que si se titulaba su predio podrían perder su casa.

16 ¿Qué opinión amerita el levantamiento catastral realizado entre los años 2013 y 2018 en el centro poblado de Salitral?

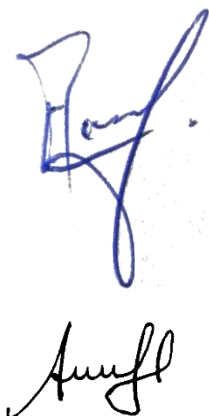
Es bastante satisfactorio, porque a pesar de que al comienzo surgieron los problemas antes comentados, pero se fueron superando a lo largo de los años; conversando con cada poblador explicándoles sobre el tema y buscando estrategias para que se realice el efecto multiplicador; hablar con el más entendido de cada familia y ellos les expliquen a sus familiares el porque es tan importante que se resuelvas aquellos problemas y conflictos.

Como resultado se obtuvieron planos catastrales del centro poblado de Salitral, planimetría que expresa gráficamente el aspecto físico del mismo, por ello se tiene:

17 ¿Cuál fue la situación de la planimetría catastral (elaboración, actualización y empleabilidad) del centro poblado de Salitral desde el año 2013 al 2018?

Cuando las entidades que intervinieron terminaron de realizar el levantamiento catastral e hicieron la titulación de cada uno de ellos, se le alcanzo a la municipalidad distrital de Salitral los planos catastrales correspondientes por parte de la municipalidad provincial de Sullana, quien los recibió de COFOPRI; y eso le permitió a la autoridad competente en esa determinada época sacar las ordenanzas municipales, teniendo en cuenta a los planos. Por ello, el plano que se emplea se aprobó por medio de una ordenanza municipal, que responde a un proceso interno de la entidad y se recalca que COFOPRI depende que la municipalidad lo apruebe o no; cuando sus profesionales de aquella entidad llegan a Salitral solicitan un autorización por medio de una carta dirigida al asesor legal de la municipalidad para intervenir en el casco urbano, por lo cual, se convoca a una asamblea municipal (con tofos los regidores) y se hace el acuerdo de consejo, que a través de un oficio se les da el permiso para intervenir. Cuando el plano es aprobado, es porque ya cuenta con la información legal y apropiada para poder actuar ante una determinada situación; incluso para sacar ordenanzas y realizar el cobro de los impuestos aprobados por el congreso de la república.

18 ¿Qué dificultades (elaboración, actualización y empleabilidad) presentaron los planos catastrales del centro poblado de Salitral dentro de la temporalidad señalada (2013 – 2018)?



Los planos no ayudaban para la realización de trámites jurídicos y fiscales porque no se les daba la actualización debida ya que solo abarcaba las zonas donde se intervino. Por otra parte, las subdivisiones que se realizaban a lo largo del tiempo no se encontraban graficadas, por ello la responsabilidad recae a la municipalidad en ir trabajando esas actualizaciones por medio de un programa o sistema en específico en las áreas de catastro. Sin embargo, en el lapso de ese tiempo y al no contar con dicha área, los planos no se actualizaron y se perdió el orden. Asimismo, existen inconsistencias entre las medidas del plano y las medidas reales de la vivienda.

19 ¿Qué opinión amerita la planimetría catastral del centro poblado de Salitral referida desde el año 2013 al 2018?

Los planos catastrales fueron el inicio de la primera intervención de catastro en el área urbana del distrito de Salitral, pero requiere lógicamente que siga siendo implementada, actualizando la información que se tiene, porque de esa forma permite captarle a la municipalidad mayores ingresos y mantener ordenado el catastro del distrito de Salitral.

Aspecto fiscal

El catastro urbano en el ámbito fiscal se representa por las características de tributación referente al impuesto predial, en consecuencia se tiene:

20 **¿Cómo se llevó a cabo la cobranza del impuesto predial durante el periodo 2013 al 2018 en el centro poblado de Salitral?**

Desde el año 2013 al 2018; en primer lugar, se sacó una ordenanza municipal, donde a través de la asamblea a de consejo se disponen las facilidades del caso, porque las leyes permiten; por ejemplo, si el poblador tiene una deuda de hace 5 o 6 años atrás, se le perdonaba esa mora siempre y cuando pague el impuesto real que le correspondía, debido a ello el monto disminuía; asimismo se firmaban plazos y se le daba la facilidad de tener un convenio para realizar los pagos paulatinamente y en correspondencia a sus posibilidades, realizándose por etapas. Añadido a ello, la entidad no tenía un juez coactivo para que inicie las acciones legales contra las personas que no habían pagado por ejemplo 15 años. Por otra parte, se podía observar que cuando había problemas familiares respecto a los lotes, esas personas acudían rápido a pagar los impuestos (con moras incluidas), de acuerdo a los intereses de cada uno en esas circunstancias.


 **21**

¿Qué problemas sobre el impuesto predial surgieron en el centro poblado de Salitral desde el año 2013 al 2018?

En un año, entre el 24 a 25% de la población que pago el impuesto predial; ya que, si se recaudara todos los años de toda la población, la entidad tuviera grandes ingresos. Solo pagaban su impuesto cuando ocurrían problemas por ejemplo entre familiares por un terreno o cuando se acercaba a participación de algún programa del estado.

22

¿Cuál es su postura acerca del impuesto predial en el centro poblado de Salitral respecto los años 2013 al 2018?

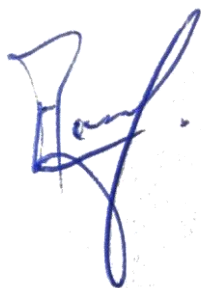
 Para poder lograr que cada uno de los pobladores fortalezcan la cultura de pago en cuanto al impuesto predial. A su vez, es importante evaluar cuales son las estrategias o facilidades que se les da a los contribuyentes para que se logre el objetivo. Asimismo, la difusión del concepto, función e importancia que tiene el impuesto

predial es uno de los pilares para poder lograr ir cimentando esta cultura en los pobladores del centro poblado de Salitral. Por otra parte, el pago de los tributos sirve para mejorar los servicios que se ofrecen; por ejemplo, si un 60 o 70% de los pobladores pagaran sus impuestos se pudiera implementar el área de catastro en la municipalidad distrital de Salitral, contratándose a los profesionales pertinentes para que manejen, difundan, mantengan y actualicen la data obtenida, brindándole mejor servicio a la sociedad de Salitral.

Por otra parte, en el aspecto fiscalizador del catastro urbano se realizan gestiones catastrales, cuyo objetivo es el mantenimiento, difusión y el desarrollo del mismo, por ello:

23 ¿Cómo se realizaron las gestiones catastrales en el centro poblado de Salitral a lo largo del periodo 2013 hacia el 2018?

Para poder mejorar la data juega un rol importante su difusión; hacer entender el porque es relevante y que beneficios u oportunidades se tendrían. La población quiere sentir los resultados de sus pagos tributarios que se realizan, por ejemplo, si se mejoran las calles, la plaza de armas o alguna edificación pública. Sin embargo, los ingresos por la cobranza del impuesto predial van a un solo bolso, y luego según los parámetros del MEF (Ministerio de economía y finanzas), se evalúa la inversión que se realizará financiada con esos ingresos. Añadido a ello, el MEF plantea metas a la municipalidad por el tema de incentivos; por ejemplo, una meta sería que, en tal año, desde el 01 de enero hasta el 30 de junio se recauden S/. 30 000 del impuesto predial, si se logra la meta y la entidad puede recibir como premio cien mil soles para que se construya una obra; esto corresponde al plan de incentivos del MEF, y eso se realiza cada semestre. A lo largo del periodo 2013 al 2018 se lograron cumplir con dichas metas, pero la situación era la siguiente: para la primera meta establecida entre los meses de enero y junio la gente pagaba, pero para el siguiente semestre ya no pagaban, lo cual originaba que se perdieran esas metas.



24 ¿Qué problemas de gestión catastral surgieron en el periodo señalado (2013 - 2018) en el centro poblado de Salitral?

La entidad por ser muy pequeña en fondos, se buscaba la forma de realizar convenios con la MPS y COFOPRI, e ir implementando el tema de catastro en la entidad adquiriendo un sistema de registro catastral, para ir ingresando la información y de los profesionales adecuados que hagan manejo de ello, pero no se logró el objetivo por falta de recursos económicos o su financiamiento, ya que no solo

se requería de contratar al personal, sino de ambientar y proveer de materiales a la oficina de catastro. Por otra parte, existían las deudas y moras por parte de los ciudadanos. En el año 2013, no se permitían emplear recursos de inversión para pagar un proyecto y que se contrate a una empresa que realice un levantamiento total; sino que tenía que hacerse con gasto corriente; pero hasta el 2018 se daba luz verde para que se logre a través del proyecto denominado “fortalecimiento de actividades”, contratando a los profesionales para que se dediquen a realizar ese estudio, elaboración de expedientes técnicos y la planimetría correspondiente; determinando la zonificación adecuada por cada uso dentro del centro poblado.

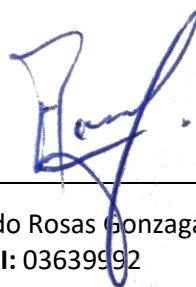
25 ¿Cuál es posición referente a la gestión catastral realizada entre los años 2013 al 2018 en el centro poblado de Salitral?

Se lograron algunos objetivos, pero no los que se esperaban, pero si se logró un poco trabajar esta temática durante el 2013 hasta el 2018, pero con ciertas limitaciones como se comentaron anteriormente (temas presupuestales, concientización de la población).

La entrevista realizada por medio de la plataforma **Zoom Video Communications**, se encuentra alojada en formato **Mp4** en el siguiente link de **Google Drive**: <https://drive.google.com/file/d/1yOKJR95ltsE4pDddOhk3tRk55Z3lsKPN/view?usp=sharing>. Asimismo, se valida su transcripción con las siguientes firmas:



Autor: Arica Quino Josseph Sinoé
DNI: 72210673



P. 07: Mg. Edgardo Rosas Gonzaga Ramírez
DNI: 03639992