



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Villacorta Viera, Eduardo Santiago (ORCID: 0000-0002-7510-7596)

ASESORES:

Mg. Saldarriaga Medina, José Miguel (ORCID: 0000-0002-6239-8507)

Dra. Yupari Azabache, Irma Luz (ORCID: 0000-0002-0030-0172)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Legislación Tributaria

TRUJILLO – PERÚ

2020

Dedicatoria

Dedico este aporte a mis profesores tanto de la escuela “Deán Saavedra”, como de la universidad “César Vallejo”, quienes supieron dar a su alumno, más allá de un conocimiento académico, un verdadero espíritu de investigador y por ello les estaré siempre agradecido.

Agradecimiento

Agradezco por su apoyo constante y paciente instrucción en el desarrollo de mi tesis a mis docentes José Miguel Saldarriaga Medina e Irma Luz Yupari Azabache, además, a los Gerentes de Administración Tributaria y abogados como la Dra. Marisabel Jimenez Becerra por su apoyo al concederme las entrevistas necesarias para culminar este aporte, a todos mis más sinceros agradecimientos.

Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	vi
Resumen.....	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	14
CAPÍTULO 1: IMPORTANCIA DEL IMPUESTO PREDIAL A DISTINTOS NIVELES.....	14
CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DEL ACTUAL ARTÍCULO 7 DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL	16
CAPÍTULO 3: ALTERNATIVAS QUE PODRÍAN DAR SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL QUE DEVIENE DEL ACTUAL ARTÍCULO 7 DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL	18
CAPÍTULO 4: UN ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS DEL IMPUESTO PREDIAL EN LOS SUPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.....	20
III. METODOLOGÍA.....	23
3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:	23
3.2. CATEGORÍAS	24
3.4. ESCENARIO DE ESTUDIO:	24
3.5. PARTICIPANTES:	24
3.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	24
3.7. PROCEDIMIENTO:	25
3.8. RIGOR CIENTÍFICO	26
3.9. MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	26
3.10. ASPECTOS ÉTICOS	27
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	28
RESULTADOS:	28

DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	58
V. CONCLUSIONES.....	61
VI. RECOMENDACIONES	62
REFERENCIAS	63
ANEXOS:	67

Índice de Tablas

TABLA 1: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 1 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	29
TABLA 2: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 1	30
TABLA 3: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 2 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	31
TABLA 4: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 2.....	32
TABLA 5: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 3 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	33
TABLA 6: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 3.....	34
TABLA 7: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 4 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	35
TABLA 8: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 4.....	37
TABLA 9: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 5 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	38
TABLA 10: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 5.....	39
TABLA 11: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 6 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	40
TABLA 12: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 6.....	41
TABLA 13: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 7 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE LOS GERENTES DE LAS ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LAS MUNICIPALIDADES	42
TABLA 14: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 7.....	43
TABLA 15: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 1 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	44
TABLA 16: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 1	45

TABLA 17: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 2 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	46
TABLA 18: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 2.....	47
TABLA 19: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 3 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	48
TABLA 20: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 3.....	49
TABLA 21: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 4 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	50
TABLA 22: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 4.....	51
TABLA 23: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 5 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	52
TABLA 24: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 5.....	53
TABLA 25: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 6 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	54
TABLA 26: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 6.....	55
TABLA 27: RESPUESTAS A LA PREGUNTA 7 DE LAS ENTREVISTAS POR PARTE DE ABOGADA ESPECIALISTA EN TRIBUTACIÓN SIN RELACIÓN LABORAL ACTUAL CON UNA MUNICIPALIDAD	56
TABLA 28: INTERPRETACIÓN DE LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA 7.....	57
TABLA 29: CATEGORIZACIÓN DE OBJETIVOS	77

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo general determinar si la actual aplicación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF respecto del impuesto predial, es beneficiosa para la recaudación de tal impuesto en los gobiernos locales, cuya conclusión ha dado a comprender que la citada norma no es beneficiosa para la recaudación actualmente, además, se tiene como objetivo específico analizar si es posible agregar el orden propuesto, cuya conclusión advierte que es posible. Conjuntamente, se ha planteado proponer la adición de un literal dentro la ley mencionada, y su conclusión presenta que se ha cumplido con proponer todos los elementos que sostienen la inclusión mencionada. Así mismo, esta tesis es cualitativa, de tipo básico y el diseño de teoría fundamentada. Las técnicas de recolección de datos aplicadas fueron la entrevista y el análisis documental. Las entrevistas fueron dos, una aplicada a gerentes de administración tributaria a quienes se tuvo acceso a pesar de la actual situación de pandemia y la otra fue dedicada a una abogada especialista en tributación. Además, el análisis consistió en la revisión de doctrina que sustenta puntos de vista acerca de la deficiente recaudación del impuesto predial.

Palabras clave: Inclusión normativa, Orden de prelación, Impuesto Predial, transferencias, inmuebles

Abstract

The general objective of this research work is to determine whether the current application of article 7 of the TUO of the Municipal Tax Law approved by D.S. N ° 156-2004-EF regarding property tax, is beneficial for the collection of such tax in local governments, whose conclusion has led to understand that the aforementioned rule is not beneficial for the collection currently, in addition, it has as a specific objective analyze whether it is possible to add the proposed order, the conclusion of which warns that it is possible. Together, it has been proposed to propose the addition of a literal within the mentioned law, and its conclusion shows that it has been fulfilled by proposing all the elements that support the mentioned inclusion. Likewise, this thesis is qualitative, basic type and grounded theory design. The data collection techniques applied were the interview and the documentary analysis. There were two interviews, one applied to tax administration managers who had access despite the current pandemic situation and the other was dedicated to a lawyer specializing in taxation. In addition, the analysis consisted of the revision of doctrine that supports points of view about the deficient collection of property tax.

Keywords: Normative inclusion, Order of priority, Property Tax, transfers, real estate.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestro sistema tributario peruano existen múltiples deficiencias legales y administrativas que entorpecen la eficiencia del cobro de tributos, entre ellas, las causadas por la elusión tributaria, la informalidad de las empresas y la deficiente fiscalización; sin embargo, mediante este aporte intentaremos dar solución a una problemática más específica, enfocándonos en el cobro de uno de los impuestos municipales que vincula no solo las vicisitudes que conlleva su recaudación, sino su relevancia en los contratos civiles.

En este orden de ideas, les presentamos las posibles mejoras que una adecuada aplicación supletoria del artículo 1257 de la ley civil puede traer al cobro del impuesto predial, en específico; al supuesto de hecho que establece artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF. y cuyo texto prescribe:

“Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido”.

En adición, una constancia de “No Adeudos” es un documento emitido por las Municipalidades, mediante el cual se acredita el pago de los impuestos que se mencionan en el artículo indicado líneas arriba. En consecuencia, y gracias a la norma citada; basta con este documento para inscribir la compraventa de un bien inmueble, dejando un vacío legal evidente en aquel predio que lleva varios años sujeto a una deuda tributaria por el impuesto predial.

En consecuencia, debido a que la ley notarial exige que se presente este documento tan solo con la información del ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir, es decir; con aquella referida solo al último año de cobro del impuesto predial; en términos coloquiales, que un contribuyente que posee este tipo de bien afecto a una deuda que comprende múltiples años, pueda tan solo pagar el monto correspondiente al último de ellos, exigir la “Constancia de No

Adeudos” y con esta última, inscribir la compraventa del bien dificultando el cobro del impuesto de la deuda completa, esto es, la referida a los años anteriores.

Se ha previsto como antecedente internacional la tesis cuya autoría pertenece a Nohelia Alexandra Veracierta Talavera, Laura Liliana Cruz Cerón y Laura Jazmín Cano Veloza. Dentro este aporte al que haremos referencia encontramos múltiples cuitas en la parte operativa de la municipalidad, una deficiente recaudación, registros catastrales sin actualizar, etc. Sin embargo, es posible, según se sostiene, que dichas vicisitudes sean cubiertas por un incremento en las condiciones del personal de cada municipio, ello es potencialmente posible de ser logrado, gracias a la mejor recaudación del impuesto predial, cuyas ganancias ayuden a las municipalidades a capacitar y contratar personal suficiente.

Según Veracierta, Cruz y Cano (2016), este aporte comprende un marco territorial a nivel de todo el país de Colombia en el que se han vislumbrado carencias y desatinos en los gobiernos locales, responsables de una liquidación, fiscalización y de administrar lo referido al impuesto que grava la posesión y propiedad de predios, errores que deben ser prevenidos en nuestro sistema peruano.

El problema en cuestión se basa en la insatisfacción por parte de los sujetos pasivos del impuesto, quienes no están conformes con los datos que reciben acerca de su deuda por parte del medio informático brindado por las municipalidades; esto debido a que se entiende que este no publica una pesquisa a tiempo real, apropiada y libre de vicisitudes. Teniendo en cuenta el contexto mencionado, y comparándolo con el que se desarrolla en Perú, es evidente la similitud en cuanto a su sistema informativo, esto se comprueba tan solo con dar un breve vistazo a los catastros desactualizados de cada municipalidad.

Como se afirma líneas arriba, al realizar un examen de los textos referentes al impuesto predial en los diversos gobiernos locales del país se evidencian múltiples vicisitudes como el catastro incompleto, personal laboral deficiente, funciones que son mermadas por la ausencia de descentralización, gobernantes corruptos e incompetentes y demás; que pueden devenir en barreras que impidan en correcto cálculo del impuesto predial.

En consecuencia, se plantean múltiples métodos que brinden estabilidad a la tributación nacional de los gobiernos locales que exhiban problemas que devengan de una mala gestión administrativa, insuficiente fiscalización y deficiente gobernabilidad y que acaecen en una deficiente recaudación que en este último caso representa el ingreso municipal nacional. Desde una perspectiva nacional, en el Perú sin duda se ha oído hablar de la defectuosa fiscalización que pulula en la administración pública, uno de los tantos problemas que se genera a causa de la insuficiente recaudación, ello porque el presupuesto recaudado no es capaz de cubrir los sueldos de suficiente personal en las áreas de fiscalización.

Conexasmente, hemos estimado conveniente para este aporte, el mencionar la tesis elaborada por Diana Marcelo Loaiza Ocampo y Adriana Quiñones Vargas. En tanto, hemos tomado como referencia de los errores que pululan en la administración y que en aras de una mejor recaudación por parte de los gobiernos locales deben ser suprimidos.

Esta exploración jurídica se cimienta en la conducta legal del monto con el que se calcula el impuesto de periodicidad anual que grava la propiedad inmueble en Bogotá en los periodos comprendidos entre los últimos 5 años y con dicho comportamiento se produjo también el aumento en el impuesto predial (Loaiza y Quiñones, 2017).

El impuesto mencionado es uno de los pagos tributarios más importantes a nivel internacional, siendo de gran relevancia en específico para Bogotá, ya que este tributo es origen de la segunda mayor recaudación en las municipalidades solo superado por el tributo de manufactura y comercialización. El autoevalúo del catastro es propenso a vincularse con los precios de actividades comerciales de los predios, es por esta razón que elementos como el precio extenso del terreno, la desvalorización de la moneda nacional frente al dólar, la necesidad de casa-habitaciones y el procedimiento para realizar la variación de la función que se le da al terreno, son necesarios en el aumento del monto sobre el que se calcula el tributo que grava la propiedad y posesión de predios.

En el Perú, el Impuesto Predial se calcula en base al uso que se les da a los predios, es decir, su autovalúo, cuyo valor varía en base a los valores arancelarios, precio unitario de construcción y depreciación por antigüedad y estado de conservación.

De este modo y teniendo en cuenta la destacada importancia que ostentan los impuestos en nuestro país, en cuanto constituyen el método por el cual el estado brinda servicios de salud, sueldos a los maestros, proyectos de carreteras y demás; el asegurar el debido cumplimiento de una obligación tributaria como lo es el Impuesto predial, atiende a un innegable incremento en la recaudación y con ello, una importante mejora en la calidad de vida para todos.

Además, he considerado menester el mencionar como antecedente la tesis esgrimida por Noguera de la Espriella Daniel Francisco. Contemplando este aporte, cuya síntesis nos habla de la mejora operativa que pueden lograr las municipalidades al incrementar los costos enfocados en optimizar al personal, ello, sin embargo, nuevamente no es posible con los márgenes de recaudación que obtienen las municipalidades del impuesto predial, es por ello que, desde una perspectiva más amplia, nuestro trabajo se enfoca en mejorar este escenario con la inclusión del literal normativo orientado a cobrar la deuda completa del impuesto en mención.

Como lo dice Noguera (2010) se puede finiquitar con la convicción de que en Colombia un reducido número de localidades han podido obtener un número mayor a década y media (del año 2006 de acuerdo a lo cual se comprueba en base a la experiencia los efectos de dispersar las funciones estatales a las múltiples provincias) después de anunciar la norma interna de mayor importancia del año mil novecientos noventa y uno, un grado relevante de independencia en el presupuesto. Existe en la actualidad una elevada necesidad de las transmisiones, excluyendo en particular a la capital de Colombia.

También, se ha comprobado a través de los experimentos basados en la práctica, concluyendo que, mientras más amplia sea la intervención de los costos en personal, más grande será la fortaleza de las municipalidades, ergo, se verá un incremento en la capacidad de recaudación en los impuestos atribuidos a estos gobiernos locales. En consecuencia, la facultad de los trabajadores cuyos cargos

suponen una función en un órgano del estado en el ámbito local, es esencial para una administración eficiente de los impuestos, ello enfocado desde la perspectiva de la deficiente administración de las municipalidades peruanas, podría ser cubierta por una adecuada inversión en la fuerza de trabajo. En este orden de ideas, es necesaria la inclusión de un mecanismo o literal normativo como el que proponemos para lograr una mejor recaudación, y con ello solventar las metas propuestas.

En cuanto al valor de las estadísticas referidas a la variable de “déficit fiscal” es una línea de investigación que nos conduce a vislumbrar la deficiente administración del presupuesto en la región que realizan los funcionarios y servidores públicos de la localidad, ya que estos últimos no han podido emplear y concretizar las prerrogativas que brinda la norma suprema del país de mil novecientos noventa y uno.

Como consecuencia, muchas de las municipalidades de la nación no han tenido más opción que someterse a una reestructuración de sus finanzas. Ello aplicado al contexto nacional peruano supone un problema ineludible, ya que como mencionamos líneas arriba, al no cumplir con los estándares normativos por falta de presupuesto la administración en municipalidades a menudo se ve obligada a tomar medidas de reestructuración de sus finanzas y al no poder cubrir todas sus funciones debido a ello reducen el personal contratado deteriorando aún más la posibilidad de cumplir con sus metas presupuestarias.

De lo expuesto líneas arriba se revela que muy pocas de las municipalidades están lo suficientemente preparadas para asumir las funciones o atribuciones en ámbito de fiscalización que les brinda la norma suprema interna y las normas de rango de ley que la despliegan en ámbito de distribución de funciones en las regiones del país y la independencia del presupuesto. En este orden de ideas, en el contexto peruano lo adecuadamente necesario no es terminar con los procedimientos de distribución de funciones, como en la actualidad se ha venido realizando, en cambio, lo ideal sería adentrarse aún más en la mencionada distribución, estableciendo directrices que jerarquicen en esta, además, insistir en mejorar a nivel institucional las municipalidades, siendo ello posible con la mejora en la

recaudación que supone establecer una normativa que asegure el pago de tributos como el Impuesto predial.

Asimismo, en cuanto a que la variable de “Licencias” demuestra estadísticamente relevancia en el año dos mil seis y por el contrario ninguna para el año mil novecientos noventa y seis se vislumbra que la recaudación de los gobiernos locales se muestra más ligada a la articulación de la economía. En este orden de ideas, en los gobiernos locales peruanos, lo recomendable es que las municipalidades, sin contar con las limitadamente dispuestas herramientas en el ámbito económico, se centren en la práctica de políticas públicas en el factor económico.

Por otra parte, se puede sostener los órganos estatales no realizan la recaudación de forma eficaz de los tributos por la dificultad que supone la carencia de instrumentos, trabajo volitivo e instituciones competentes.

Por el contrario, si se da la molición fiscal producida por el presupuesto no relacionado a los tributos, específicamente ligada a los procedimientos de forma privatizada y comercio de empresas de los gobiernos locales, en mayor medida, las que se dedican a la prestación de servicios públicos. Además, se establece la idea hipotética de que para el año dos mil seis, la molición fiscal seguirá existiendo en el supuesto de que se refiere a las regalías. Por consiguiente, la continuidad de los procedimientos de distribución de facultades a los gobiernos locales, probablemente consienta que, en los supuestos de ganancias por montos relacionados a pecunia no tributaria, que se recaudan en específico por la comercialización de bienes públicos, y de regalías se instituyan casualmente grados de secuencia en la independencia de utilización de los mencionados peculios, establecidos por el trabajo de los gobiernos locales por lograr la efectividad de la recaudación de los tributos de a nivel de localidades. En consecuencia, podemos enarbolar que se puede realizar un procedimiento vertiginoso de hacer privatización en muchas municipalidades peruanas; esto podría parecer una solución alternativa a la inclusión normativa que proponemos en nuestro sistema tributario, pero como podemos constatar en Colombia (país donde se intentó optar por este método) finiquito en el otorgamiento de derechos pecuniarios y contratos desmedidos que jugaron en contra de los bienes de los

gobiernos locales y que además produjeron molición fiscal durante el ínterin del mencionado comercio. Por otro lado, es menester el mencionar a modo puntual el supuesto de las “Empresas Públicas de Medellín” donde no se produjo una privatización de estas, ergo, ahora representan significativas ganancias anuales por sus utilidades a la citada ciudad.

La encomienda, a todas luces es que es necesario estipular niveles de distribución de funciones estatales a las regiones del país que las municipalidades vayan adquiriendo de acuerdo a como se encuentren capacitadas. Es necesario hacer ahínco en las capacidades a las grandes provincias y se debe recordar que el aumento de las tareas estipuladas a las autoridades de los gobiernos locales debe vincularse a la ampliación de los métodos de reforzamiento de la preparación para realizar sus facultades.

Los orígenes independientes de las ganancias necesitan ser el más importante principio de sostenimiento económico de los gobiernos regionales y locales. El objetivo es obtener gobiernos con compromisos estrictamente establecidos, con el adecuado nivel de patrimonios para poder desempeñar las tareas que se les ha encomendado y poder afrontar las restricciones que imponen los limitados haberes del presupuesto.

No es el caso, el designar a favor de la distribución de facultades estatales o la centralización de estas en atención a la designación de sus vicisitudes, en cambio es necesario arriesgar por lo primero en la medida en que sea necesario y por lo segundo en tanto sea viable. Y la modificación normativa mencionada líneas arriba no es dependiente por completo de la amplitud de las tareas, patrimonio, y encomiendas políticas delegadas de las municipalidades, en cambio lo es de su integración al interior de esta y su vinculación con una mejor administración tributaria.

En otro orden de ideas, el empleo de tributos en el salario supone que se aumentaran los cánones, en específico en el hecho que supone el Impuesto Predial realizando aumentos particulares en los terrenos de perfil reflexivo y con fines de engrosamiento (refiriéndonos al acrecentamiento en los costos del salario) y continuidad en las tasas.

Al final es sumamente relevante hacer que el catastro de las zonas rurales este siempre acorde con la realidad actualizada de los predios, de este modo se puede establecer tributos prediales especiales según la utilización del terreno y evitar la utilización del suelo para funciones de menor jerarquía. Esto beneficia a los gobiernos locales rurales, en donde su más importante recurso tributario es el Impuesto Predial, y no el referido a la industria y la comercialización, debido a la carencia de los negocios e industria que se desempeñan en las zonas mencionadas.

Para finiquitar la literatura sobre antecedentes internacionales acerca de impuesto predial presentamos la tesis cuya autoría pertenece a Diana Milena Moreno Ruiz que en sus palabras sostiene lo siguiente.

Según Moreno (2016) refiriéndose al pago del impuesto que grava la posesión y la propiedad de inmuebles y su vinculación pecuniaria en la ciudad de Cartagena, se ejecutó con una orientación en forma de descripción, con el objetivo de mezclar los datos literarios y brindar un incremento en el empeño de concretar la calificación elaborada.

Esta pesquisa expone un examen de la cancelación del impuesto predial y su relevancia en el desempeño del marco económico de la mencionada ciudad de Colombia, con la meta de hacer reflexionar a la población de cancelar los tributos de manera acertada y a tiempo, evitando de este modo el cobro de intereses, del mismo modo ayuda al desempeño de la economía de nuestra municipalidad. En relación a ello, el impuesto citado líneas arriba necesita ser interpretado como un instrumento fiscal que genera la ampliación del grado de la economía de Cartagena.

Por otro lado, en un cotejo de contextos relacionado al Perú, quien también desarrolla el Impuesto predial con la acumula intereses y cuya solvencia municipal se sostiene con el citado tributo, se evidencia que es necesaria la inclusión de un mecanismo que provea a los ciudadanos la cultura de cumplir con sus obligaciones tributarias.

Tomando en cuenta el ámbito peruano (tomándolo como antecedente nacional) podemos evidenciar la importancia que tiene la necesidad de implementar una

buena recaudación del impuesto predial y que Rojas García Darwin nos muestra en sus palabras.

Los impuestos indirectos, que gravan el consumo de bienes y servicios, no suelen favorecer la progresividad, mientras que los tributos directos, que gravan el ingreso de los individuos, permiten potencialmente obtenerla. El impuesto predial puede clasificarse como un impuesto directo sobre el patrimonio inmobiliario, asumiendo que los valores de los inmuebles representan el nivel de riqueza y la capacidad tributaria de sus propietarios. Esto derivaría en la progresividad intrínseca del impuesto, sin embargo, se exige la definición de alícuotas diferenciadas con fines de equidad, pues, la anterior interpretación resulta relativa en el caso residencial. Las familias más pobres, invierten una proporción mayor de sus ingresos en vivienda, por lo tanto, una única tasa de impuesto predial es más onerosa para estas familias, cuyas residencias constituyen su único y mayor patrimonio (Rojas, 2019).

Dentro de la doctrina se he considerado pertinente para nuestra investigación basarnos en parte en el aporte traído por Larios José en cuanto sostiene que el impuesto predial es meramente local, y que tiene múltiples ventajas frente a los demás tributos, es decir; su recaudación es respectivamente fácil, la base o autavalúo del impuesto es sencilla de determinar y nos ofrece una real determinación de la capacidad contributiva en base a su fiscalización.

El autovalúo o base imponible del impuesto predial, es calculada en base al registro catastral, ello para hacer cobro del citado tributo. Además, esta determinación del pago se vincula también con el uso que se le dé al predio, es decir si este último sirve para usos urbanos o rurales.

El autor señala que el déficit de la recaudación es el registro incompleto o desactualizado del catastro, esto debido a la falta presupuestaria que sufren las municipalidades en cuanto a personal administrativo y en específico de fiscalización.

Ello abocado al tema que se desarrolla, se puede atribuir a la libertad que tienen los contribuyentes de pagar el ejercicio fiscal de su preferencia, dejando de lado, el resto de la deuda por años anteriores, transfiriendo sus inmuebles y poniendo en

una situación precaria de cobro del impuesto a las municipalidades distritales y, en consecuencia, causando como lo manifiesta el autor; un presupuesto insuficiente para cumplir con las funciones de fiscalización del impuesto.

Asimismo, según Acosta y Montenegro (2016) de acuerdo a la doctrina o teoría peruana.

“El impuesto predial constituye una modalidad de imposición al patrimonio. Más exactamente, el impuesto predial grava un elemento del patrimonio: el predio”.

Esto a saber de Francisco Ruiz de Castilla, asumiendo que el aspecto objetivo central del Impuesto Predial es el predio.

De este modo, según Acosta y Montenegro (2016) en la doctrina extranjera señalan que:

“El impuesto predial, como su nombre lo dice, es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de predios. El objeto de esta contribución es el valor catastral del terreno y los sujetos obligados a su pago son los dueños o posesionarios del mismo según sea el caso”

Según la Pontificia Universidad Católica del Perú, predio comprende en su naturaleza los bienes inmuebles incluyendo bienes incorporales como derechos de aires. Asimismo, este concepto estudia subconceptos como construcciones e subestructuras estableces y permanentes.

Por otro lado, tenemos lo que supone el concepto de impuesto predial y su política fiscal; que en el primer caso constituye un modo o herramienta de imposición al patrimonio, específicamente hablando, este impuesto grava un componente del patrimonio que vendrían a ser los predios.

En este orden de ideas, existió un antecesor al actual impuesto predial regulado por la ley de tributos municipales llamado “Impuesto al Valor del Patrimonio Predial” y que, sin embargo, ya no es de aplicación por no encontrarse actualizado.

Según la Pontificia Universidad Católica del Perú, los impuestos locales entre los cuales se encuentra el impuesto predial son tributos que se crean por ley en beneficio de los gobiernos locales y su cumplimiento no produce una

contraprestación recíproca directa por parte de los municipios hacia los contribuyentes.

Por su parte la Ley de Tributación Municipal prescribe que los impuestos atribuidos a las municipalidades son en específico: Impuesto Predial, Impuesto de Alcabala, Impuesto al Patrimonio Vehicular, Impuesto a las Apuestas, Impuesto a los Juegos e Impuesto a los Espectáculos Públicos no Deportivos.

El artículo 8 de la ley mencionada en el párrafo anterior establece que el impuesto predial es de una periodicidad que comprende cada año o ejercicio fiscal y grava inmuebles o predios urbanos y rústicos.

La misma ley antes mencionada establece que se conceptualiza predio a los terrenos, comprendiendo los terrenos que se ganan al mar, a los espejos de agua como los ríos, así también a las estructuras e instalaciones fijas y permanentes que formen parte integrante de los citados predios, que no se les pueda apartar sin comprometer la construcción.

Según la Resolución del Tribunal Fiscal N° 5562-6-2003 y 515-7-2012 el concepto de Predio Urbano se refiere a aquel inmueble establecido en un centro poblado y cuya función se aboque a la vivienda, el comercio, la industria o cualquier otro fin urbano, y además los terrenos sin edificar, solo si manifiestan los servicios conformes del centro poblado y los que estén completamente edificados y se recepcionen sus obras de habilitación urbana, aun si están o no habilitadas normativamente.

Asimismo, la Resolución del Tribunal Fiscal N° 5562-6-2003 y 515-7-2012 conceptualiza a los Predios Rústicos como terrenos cuya dirección se establece en una zona rural y su uso esté relacionado a la agricultura, la ganadería, extracción de los recursos forestales, la protección y a los eriazos pasibles de utilizarse en dichos usos pero que no hayan sido habilitados como predios urbanos ni estén incluidos dentro del perímetro de la amplitud territorial urbana.

En adición, la Resolución del Tribunal Fiscal N° 12299-11-2010 la definición de sujeto pasivo del impuesto como poseedor del predio es cualquiera que mantenga este derecho en las circunstancias de que la presencia del propietario sea imposible de comprobar, lo que es imposible si el predio está sujeto o pertenece a un tercero.

De este modo también, según especifica la Resolución del Tribunal Fiscal N° 4884-7-2009 y 4348-8-2012- Derecho de Superficie en los supuestos en que se establezca un derecho sobre superficie se harán presentes con los pagos dos sujetos pasivos; el primero vendría a ser el propietario del terreno y el segundo el propietario de las construcciones.

Por lo expuesto podemos formularnos la siguiente pregunta:

¿Es factible la inclusión normativa del orden de prelación de pago contenida en el artículo 1257 del Código Civil como ampliación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal respecto del impuesto predial?

Ello en función a la **teoría fundamentada** en cuyo seno puede circundar la pregunta planteada, ya que, nos permite analizar y dar una posible respuesta a un fenómeno en base a datos.

Se pretende como **objetivo general**, determinar si la actual aplicación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF respecto del impuesto predial, es beneficiosas o presenta complicaciones para la recaudación del impuesto predial en los gobiernos locales.

Se proyecta como **objetivo específico**, analizar si es posible agregar el orden de prelación de pago del artículo 1257 del Código Civil en el supuesto establecido por el artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF.

Además, se procura como **objetivo específico**, proponer la adición de un literal dentro del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF basado en el orden de prelación de pago que establece el artículo 1257 del Código Civil.

Se justifica el presente trabajo, en la necesidad de ampliar el marco legal existente en aras de cubrir las deficiencias que supone el artículo 7 mencionado, hacer posible un cobro eficiente del impuesto predial por parte de la municipalidad e impedir que se realicen contratos civiles por inmuebles cuyo perfeccionamiento entorpece la recaudación de los gobiernos locales. Ello canalizado desde la perspectiva social, puede brindar de una mayor oportunidad a la administración

para cumplir con los servicios que se brinda a la comunidad, mejorando significativamente la calidad de vida de las personas. Desde una perspectiva normativa adicional, este trabajo se sostiene y justifica en el principio de Autonomía municipal que defendemos al incorporar un inciso a la ley municipal, cabe aclarar siendo esta última una “Ley especial” que rompe con la directiva de lo dispuesto por una norma de igual rango como lo es el código tributario.

Por todo lo expuesto, espero que este aporte sea de sumo interés y utilidad para nuestros lectores, quienes ávidos de un sistema de impuestos confiable pueden recurrir a nuestra investigación.

II. MARCO TEÓRICO

Capítulo 1: Importancia del impuesto predial a distintos niveles

En nuestro sistema tributario se exige de múltiples formas y con diversos mecanismos el cobro de variados tributos, los cuales vienen siendo las tasas, las contribuciones y los impuestos, sin embargo, es en el último de estos en el que pondremos especial atención, o siendo más específicos en una de las herramientas que la administración utiliza para exigir el cobro de estos, nos referimos desde luego al “Impuesto Predial”.

El Impuesto predial a nivel económico, presenta una naturaleza ex lege, es decir, se habla de él cómo generado o creado mediante la ley y por lo tanto un hecho jurídico, sin embargo, es menester el no olvidar que, también y, sobre todo, es un suceso económico, ya que ante la obligación del cobro el proceder de los agentes económicos se ve afectado.

En atención a la naturaleza económica del tributo mencionado y la escasez de presupuesto que produce la pobre recaudación del impuesto predial derivada contribuyentes irresponsables, podemos acotar lo que se nos muestra en un antecedente internacional;

Según Veracierta, Cruz y Cano (2016), El problema en cuestión se basa en la insatisfacción por parte de los sujetos pasivos del impuesto, quienes no están conformes con los datos que reciben acerca de su deuda por parte del medio informático brindado por las municipalidades; esto debido a que se entiende que este no publica una pesquisa a tiempo real, apropiada y libre de vicisitudes.

Se ha creído conveniente mencionar este antecedente de ámbito internacional pues nos muestra con claridad las consecuencias que provienen de la falta de presupuesto que, teniendo en cuenta el contexto mencionado, y comparándolo con el que se desarrolla en Perú, es evidente la similitud en cuanto a su sistema informativo, esto se comprueba tan solo con dar un breve vistazo a los catastros desactualizados de cada municipalidad.

Según el ministerio de economía y finanzas, el rendimiento que el impuesto predial genera es del 50, 46% en recaudación de impuestos municipales, esto nos muestra

lo importante que es este mecanismo para la formación de los recursos municipales. Como se ha podido ver estas cifras muestran que la recaudación de este impuesto no es algo para tomarse a la ligera, sino que debe ser abordado para cubrir todas las deficiencias que pueda tener en su recaudación.

Respecto del Impuesto predial como fuente de bienestar para la comunidad a nivel distrital, es menester el presentar un caso adicional como lo es el antecedente nacional que denota la importancia que tienen el impuesto predial para el sector económico de las comunidades distritales. Por consiguiente, sus autores exponen en sus palabras.

Los impuestos indirectos, que gravan el consumo de bienes y servicios, no suelen favorecer la progresividad, mientras que los tributos directos, que gravan el ingreso de los individuos, permiten potencialmente obtenerla. El impuesto predial puede clasificarse como un impuesto directo sobre el patrimonio inmobiliario, asumiendo que los valores de los inmuebles representan el nivel de riqueza y la capacidad tributaria de sus propietarios. Esto derivaría en la progresividad intrínseca del impuesto, sin embargo, se exige la definición de alícuotas diferenciadas con fines de equidad, pues, la anterior interpretación resulta relativa en el caso residencial. Las familias más pobres, invierten una proporción mayor de sus ingresos en vivienda, por lo tanto, una única tasa de impuesto predial es más onerosa para estas familias, cuyas residencias constituyen su único y mayor patrimonio (Rojas, 2019).

Como se puede apreciar líneas arriba el impuesto predial, además de atravesar la importancia que supone para el sostenimiento y gestión de las municipalidades y su uso en la mejora de obras y servicios públicos, también puede representar una medida con la cual una correcta fiscalización haga brillar el principio de capacidad contributiva al determinar la deuda de acuerdo a la riqueza poseída de cada contribuyente.

Así mismo, el Impuesto predial puede ser utilizado como instrumento a nivel extra-fiscal, según Mendoza, A (2018), refiere que el impuesto predial representa una oportunidad para que la administración pueda no solo cumplir con su objetivo

común que es conferir recursos económicos al estado con fines de mejora de obras y servicios, sino que, también puede servir como un instrumento extra-fiscal con el cual se pueda regular el mercado inmobiliario de cinco formas que el propone, por ejemplo, lograr una redistribución y equidad, evitar la especulación de tierras, como instrumento de política del suelo, para modificar el uso del suelo y para promover un mejor y mayor uso de los predios.

Por todo lo dicho líneas arriba es que se defiende la posición de que el impuesto predial es el impuesto municipal más importante y debe tener un cuidadoso tratamiento si es que se pretende evitar problemas como la deficiente recaudación.

Capítulo 2: Análisis del actual artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal

Es en esta norma en la que basamos nuestra investigación, pues de ella devienen múltiples trabas que ponen a la administración tributaria municipal en una deleznable posición en cuanto al cobro del impuesto predial. En consecuencia, siendo este impuesto el más importante en cuanto a recaudación municipal se refiere, se impone como deber el analizar y acabar con todas y cada una de las fallas que éste presente.

Luego de argumentar el por qué seguir leyendo un análisis respecto de un artículo vinculado con el impuesto predial pasamos a mostrar dicha norma que línea por línea nos expone lo siguiente:

“Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido”.

Del artículo se puede advertir que se refiere a un numeral anterior de la misma norma, uno del cual se ha tomado tres incisos, “a)” referido al Impuesto Predial, “b)” referido al Impuesto de Alcabala y “c)” referido al impuesto al Patrimonio vehicular. Entonces, la razón por la cual hemos tomado como materia de análisis tan solo el primer inciso del artículo aludido, es tan simple como su propia importancia lo puede

demostrar, ya que, mientras que los tributos de los incisos “b” y “c” no mantiene una periodicidad real y que dure más de tres años dictada por ley, el Impuesto Predial si lo hace, dando una estabilidad económica real al ámbito municipal.

Para entender este artículo también se tiene que tomar en cuenta que se nos plantea en él, el supuesto de hecho o contexto en el que, al intentar inscribir la transferencia de un bien, en el caso del impuesto predial, un inmueble, el transferente deberá acreditar ante el notario, el haber pagado en este caso valga la redundancia, el ejercicio fiscal en el que se intenta realizar el acto jurídico de inscripción. Sin embargo, ¿Qué es lo que pasa con los años o ejercicios fiscales anteriores que pueda estar debiendo el transferente a la municipalidad respecto del Impuesto Predial?, el artículo no menciona método alguno por el que la municipalidad pueda exigir el mencionado pago.

Respecto de los Problemas que acaecen del artículo analizado y dejando de lado esta mescolanza de complicada verborrea, se ha tomado directamente el problema, las municipalidades se encuentran en una posición totalmente desventajosa al no poder exigir al contribuyente que quiere aprovecharse de la norma para librarse de la condición de propietario y/o poseedor de un inmueble y de esta forma eludir el pago de sus deberes tributarios.

Se ha tomado un ejemplo hipotético; “Determinado contribuyente mantiene una deuda de diez años por impuesto predial con la municipalidad distrital donde se ubica el inmueble por el que debe tributar, entonces, dicho sujeto pasivo del impuesto, se dirige a la notaria más cercana y pregunta al notario “¿Qué puedo hacer para transferir o vender mi inmueble?”, el notario conocedor de la norma le indica que tiene que acreditar el pago del presente año con una “Constancia de No adeudos” que vendría a ser una suerte de comprobante que expide la municipalidad por el pago de una deuda tributaria, entonces el contribuyente se dirige a la municipalidad de su distrito y exige pagar la deuda por impuesto predial del presente año y que le expidan su constancia, gracias a que la ley tributaria no contempla orden alguno en el que se deba pagar la deuda por ejercicios fiscales, a la municipalidad no le queda alternativa alguna que obedecer dicha exigencia. Ya con una constancia de no adeudos por tan solo uno de los diez años, el

contribuyente transfiera su predio dejando a la municipalidad sin la posibilidad de cobrar la deuda restante.

Capítulo 3: Alternativas que podrían dar solución al problema de recaudación del impuesto predial que deviene del actual artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal

Este tema se bifurca en dos posiciones, una proveída por el Ministerio de Economía y Finanzas y otra que parece ser unánime entre los expertos tributaristas del Perú. Estas posiciones son las siguientes.

Acerca del proyecto de incremento del impuesto predial propuesto por el Ministerio de Economía y finanzas, este ente estatal ha hecho presente un proyecto respecto de una ley cuyo propósito, en una de sus modificatorias, es el de incrementar de forma inmediata el monto pagado por impuesto predial y algunos otros tributos como los arbitrios, esto guardando estrecha relación con las denominadas “licencias de edificación”. En palabras más simples, cada municipio distrital, tendría la facultad de elevar el tributo que grava la propiedad y la posesión de inmuebles cuando haya finiquitado la validez de la licencia, sin importar que esta última se refiera a habilitación urbana o edificación (Gestión, 2019).

En la actualidad, la ley publicada por el MEF (ley N° 30494), ley que ha modificado en específico el artículo 14 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, indica que el aumento de lo pagado por impuesto predial devenido de las habilitaciones urbanas recientes o construcciones, se podrá exigir después de obtener la obra o la llamada “conformidad de obra” y la declaratoria referida a la edificación. Esta modificatoria ha sido expresada, además, por la ley N° 29090, en la que se manifiesta todo lo referente a habilitaciones urbanas y construcción.

Atendiendo a la propuesta proporcionada por el MEF y concordando con la opinión de la mayoría de tributaristas en el Perú, se ha considerado que dicho proyecto de ley no es más que una medida improvisada e irresponsable que sostiene la irrisoria premisa de que mientras mayor sea el pago que los contribuyentes tengan que hacer por impuesto predial, mayor será su predisposición a cumplir con dichos pagos.

Desde la perspectiva de los profesionales y grupos tributaristas del Perú, hablando al respecto el grupo Verona (2019); el ministerio encargado de la economía y las finanzas nacionales ha mostrado un proyecto respecto de una ley frente al Congreso de la Republica con el fin de beneficiar o elevar la recaudación en específico del impuesto que grava la propiedad y posesión inmueble. La mencionada ley prescribe que de acuerdo a su aprobación las municipalidades tendrán la facultad de incrementar el monto que deberá pagar cada contribuyente; esto después de que haya finiquitado la licencia oportuna.

Luego de presenciar tales medidas tomadas por el ministerio, múltiples especialistas no han podido evitar el dar su opinión acerca de un tema tan controversial pues argumentan que dicha ley no implica una conveniencia con la cual se retuerce la naturaleza de un derecho humano convirtiéndolo en un mero instrumento para incrementar la riqueza del Estado.

En tanto se sigue debatiendo respecto del proyecto presentado por el MEF se ha generado una opinión redundante respecto de que dicha medida es irresponsable, ineficaz y arbitraria en cambio los expertos como el grupo Verona explican que lo correcto ante el problema de la deficiente recaudación y los bajos recursos municipales por impuesto predial es el recurrir a incentivos financiados por el propio estado en beneficio de las municipalidades, con los cuales esta administración pueda costear la gestión necesaria para realizar una adecuada fiscalización de las construcciones.

Al respecto, Picón, J (2019), abogado tributarista, expuso a Diario La Gestión que, para incrementar la recaudación del Impuesto Predial, las municipalidades necesitan centralizar sus energías en la fiscalización, tomando en cuenta que las obras igualmente pueden ser enteramente informales por lo que no tienen una suerte de licencia de construcción. Añadió que el gobierno del Perú, para hacer más práctica esa fiscalización, debería invertir en la preparación de un catastro en todo el país, que podría iniciar por la capital del país, como un eje de inicio.

El Proyecto de Ley presentado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) al Congreso, el cual crea medidas para el acrecentamiento del impuesto predial y arbitrios municipales, relacionado con la terminación de licencias de construcción,

acción que de ser admitida sería aplicada por las municipalidades ha sido reñido fuertemente por expertos tributaristas, debido a que aseguran que lo ideal es otorgar incentivos para una mejor fiscalización de las construcciones.

Como podemos apreciar la solución de exigir al estado incentivos económicos para mejorar la fiscalización y en consecuencia la recaudación es una medida poco confiable que obliga a la administración a depender de un presupuesto que a fin de cuentas puede ser denegado por el estado sin importar cuantas veces le sea exigido.

Capítulo 4: Un orden de prelación de pagos del impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles

Se puede sostener que una mejor recaudación puede ser posible incluyendo un literal dentro del TUO de la ley de Tributación Municipal con el cual se le brinde a la administración una herramienta con la cual pueda incrementar su recaudación sin los gastos que implican la cobranza coactiva o el incremento de los impuestos.

Incrementar la recaudación del impuesto predial resulta en una necesidad sumamente provechosa a múltiples y distintos niveles como ya lo hemos mencionado líneas arriba, y ante ello nuestra posición es clara; establecer un orden de prelación de pago que ayude a la administración a exigir en los casos de transferencias de inmuebles el pago total de la deuda por concepto del tributo mencionado.

Respecto del orden devenido del artículo 1257 del Código Civil y para demostrar que el orden que propongo no deviene de una mera elucubración improvisada o de un aparente destello de genialidad, se puede tomar como referencia el orden que nos indica una norma adyacente y que en el ámbito de las deudas por cobrar sirve para exigir el cobro de una deuda en un orden de prelación preestablecido. Por consiguiente, la norma a la que hacemos referencia nos dice letra por letra:

Artículo 1257 del Código Civil; “Orden de la imputación convencional; Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a éstos antes que a los intereses”.

Una solución práctica devenida de un orden de prelación de pagos del impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles es la que se ha tomado de

esta norma como punto de partida, como el eje que dará como resultado la elaboración de un inciso que cubra las deficiencias del actual artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal, proporcione un orden de pagos y le dé a la administración la herramienta con la cual pueda cobrar con prelación, desde la deuda por el ejercicio fiscal más antiguo exigible, hasta la más reciente y con ello expedir la constancia de no adeudos correspondiente al pago total de una deuda que por ley y por la denominada “Cultura tributaria” debe ser cancelada.

Como se ha podido apreciar de la importancia que el impuesto predial supone tanto para la administración, la comunidad de los diferentes distritos e incluso como instrumento extra-fiscal, podemos defender que una solución referente a un orden de pago como la propuesta por este trabajo, contribuiría extensamente a un futuro con una calidad de vida mejor para todos y que frente a una cultura tributaria decadente que gracias a las deficiencias en la ley es condescendiente con la elusión de impuestos, debería ser trabajo de los operadores, interpretes e incluso de quienes pagan de forma responsable sus tributos el proponer inclusiones normativas que ayuden al avance del derecho tributario.

Respecto de los agentes económicos y el sector privado inmobiliario, sin duda surgirán múltiples críticas acerca del problema que resulta para los contribuyentes que quieran transferir sus predios, el cancelar su deuda devenida de la ley tributaria impidiendo que de esta forma puedan eludir la mayor parte de su deuda exigible. Entonces, además de que la “Cultura Tributaria” debería ser suficiente argumento con el cual destacar la necesidad de cancelar una deuda tributaria, podemos destacar lo mencionado por uno de los grupos más influyentes del sector inmobiliario en el Perú, en tanto bajo el nombre de Macroconsult, este grupo económico se pronuncia sobre este tema, aclarando que el sector inmobiliario no solo está compuesto por los agentes económicos privados, sino que para un desarrollo adecuado vinculado con la infraestructura es necesaria la participación del sector público, que en este caso brindaría recursos devenidos de los impuestos. Como podemos notar una mejoría en la recaudación de impuestos como el Predial, significaría también una mejoría en el desarrollo del sector privado inmobiliario que a su vez traería beneficios de vivienda superiores a la desventaja que supone la

cancelación de una deuda tributaria exigible completa en el ínterin de una transferencia de inmuebles.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación:

El estudio se realizará con enfoque cualitativo, porque se enfatizará en la tarea de modificar una obligación legal y subjetiva, es decir, establecer una nueva forma y orden en que se puede pagar el impuesto que grava tanto la posesión como la propiedad de inmuebles.

Según el Consejo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica (CONCYTEC, 2018); se ha podido deducir que el trabajo de investigación es de Tipo Básico ya que nos precisa el camino que debemos seguir a través del estudio de los conceptos fundamentales de un fenómeno y todo lo que nos provea su contexto.

Para Morata (2015) este tipo de estudios nos ha brindado la posibilidad de reconocer como objeto o elemento de estudio no solo a una persona en estricto, sino a los diferentes elementos que pueden causar que esa persona mantenga en si el estado de un fenómeno aparente. Nos permite, además, tomar contextos y matices o conjuntos de elementos como un tipo de fenómeno a estudiar, abriendo de este modo, toda clase de posibilidades a la hora de realizar una investigación cualitativa como la que es materia del presente documento.

Desde un punto de vista más específico se ha abordado el diseño de Teoría Fundamentada donde el investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes (Taylor y Francis, 2013; Torrance, 2011; Sullivan, 2009; y Haig, 2006).

Dentro de la teoría fundamentada hemos creído conveniente circunscribir nuestra investigación al diseño Emergente y no al Sistemático, pues nos ofrece la posibilidad de construir una teoría basada en datos y contexto en tiempo real, tal y como lo describe Glaser (2007) basándonos en una suerte de “Codificación abierta” y en función de ella pueden emerger las categorías. En consecuencia, este tipo de diseño nos permite explicar las categorías sin que estas excluyan datos relevantes, por estar estrictamente prefijadas.

3.2. Categorías

Se ha considerado prudente dividir el trabajo en categorías tales como, (i) recaudación del impuesto predial mediante la inclusión del orden de prelación de pago, (ii) posibles soluciones paralelas a la inclusión propuesta, acuñadas por intérpretes del derecho tributario y (iii) consecuencias colaterales de la inclusión del orden propuesto en sectores diferentes del tributario.

Se ha decidido subdividir la categoría de recaudación del impuesto predial mediante la inclusión del orden de prelación de pago en las sub-categorías de municipalidades como sujeto activo del impuesto predial, recursos municipales y destino de la recaudación de los impuestos. Además, dividimos la categoría de posibles soluciones paralelas a la inclusión propuesta, acuñadas por intérpretes del derecho tributario, en propuesta del ministerio de economía y finanzas para mejorar la recaudación del impuesto predial, críticas de los abogados tributaristas del Perú y propuestas para mejorar la recaudación del impuesto predial.

Finiquitando las sub-categorías se ha creído conveniente dividir la categoría de consecuencias colaterales de la inclusión del orden propuesto en sectores diferentes del tributario, en el sector privado inmobiliario y en los agentes económicos.

3.4. Escenario de estudio:

El trabajo de investigación se realizó en el área tributaria de la municipalidad de Huanchaco.

3.5. Participantes:

Se entrevistó a gerentes de las áreas de administración tributaria de municipalidades distritales

Se trabajó con los miembros abogados especialistas en la rama tributaria de derecho que no mantengan relación laboral actual con alguna municipalidad, a los que se realizará una entrevista

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Según Hernández, Fernández y Baptista (2006), esta parte de la tesis trata sobre la compilación de la información pertinente acerca de los elementos característicos y circunstanciales de los que están involucrados o participan en el aporte

académico. De este modo, se utilizó el Análisis documental para recolección de información en la investigación cualitativa, porque es fundamental conocer los múltiples documentos de diversa índole, que han generado y se continúan generando en la humanidad a través de las instituciones o en el ámbito individual de los seres humanos (en este caso en concreto en las municipalidades distritales).

Así también se han analizado los documentos por la institucionalidad de una municipalidad o de cualquier individualidad trabajando en funciones institucionales, que, a diferencia de los documentos personales, estos son de naturaleza pública. Una clasificación de este tipo de documentos puede ser: medios de comunicación, narrativa, textos pedagógicos, cuentos populares, material judicial, documentos políticos, empresariales, administrativos y huellas físicas. Se compiló y revisó doctrina y casuística, ello en aras de identificar la alineación de parámetros que den sustento al cambio que se busca con el presente trabajo. Pero, sobre todo se tomó en cuenta los costes o pérdida de ganancias en los documentos de la propia municipalidad que son consecuencia de la ley que causa el fenómeno estudiado en el mencionado contexto.

Otra técnica a usar en esta investigación fue la entrevista, con su instrumento “guía de entrevista”, ello para obtener una perspectiva detallada y confiable de especialistas que no solo han dedicado sus vidas al estudio de impuestos, sino que trabajan y controlan los paradigmas institucionales que desarrollan estos temas.

Así también, se utilizó la “Triangulación”, la cual es la técnica que reconoce al investigador el evidenciar la eficacia y seguridad de la indagación, al demostrar que las tendencias observadas de los datos recogidos, se mantiene en el mismo modo a pesar de esgrimir otros orígenes de averiguación, herramientas o sistemas.

3.7. Procedimiento:

En aras de compilar información relevante se tuvo que recurrir a múltiples viajes a bibliotecas que nos pudiesen ofrecer información específica acerca de impuestos, ello con el propósito de procurar y registrar datos del material literario sobre derecho tributario que allí se encuentra, es menester el mencionar que fue necesario realizar fotocopias de tesis, libros y demás, para poder usarlos en beneficio del presente proyecto.

Siguiendo con la investigación, se inquirió sobre derecho tributario, centrando nuestra atención en el impuesto predial mediante el uso de material que encontramos en la meticulosa búsqueda de páginas web. Asimismo, compilamos y mantenemos en reserva toda la información relevante que se ha usado en el desarrollo de este proyecto.

Utilizando como lienzo la herramienta “WORD” en donde registramos y ordenamos las partes más importantes que fueron el cimiento para desarrollar la información obtenida. Asimismo, en este ínterin, desechamos información no relacionada con nuestro tema investigado y compilamos en archivos los temas que podrían abrir nuevas vertientes en futuras investigaciones.

3.8. Rigor científico

Según lo mencionado por Castillo & Vásquez (2003). La credibilidad del trabajo científico es lograda gracias a la ardua investigación utilizando para ello las observaciones y conversaciones extensas con los que son partícipes de la tesis. Aunado a ello, los instrumentos de recolección de datos (entrevistas) fueron revisados escrupulosamente por expertos en materia tributaria, quienes generaron observaciones cuya corrección fue íntegramente concretada; previamente a ser aplicadas sobre el criterio del personal del área tributaria de la Municipalidad Distrital de Huanchaco y abogados tributaritas sin vínculo laboral con las municipalidades, es decir, sobre estos últimos con el fin de obtener datos imparciales acerca de la recaudación de impuestos. Ello teniendo en cuenta la consistencia lógica y aplicabilidad del estudio debido a su coherente redacción, cumpliendo de este modo con el criterio de transmisibilidad.

3.9. Métodos de Análisis de Datos

Utilizamos el Método analítico – sintético, ya que, este método nos ha servido para tomar toda la información encontrada desmembrarla en sectores o categorías, es decir, en aquellos que nos sirven y los que no lo hacen, volviendo a unir las partes relevantes que pasaron a integrar el presente trabajo, de este modo vieron la luz nuestra realidad problemática, nuestra justificación y nuestros objetivos. En consecuencia, nos ayudó también a clasificar las partes que serán utilizadas posteriormente en este trabajo.

También nos serviremos de Métodos Jurídicos, dentro de los cuales tenemos el Método Doctrinario; esta herramienta o método le hemos considerado, pues nos ayudará a examinar las múltiples posiciones de doctrinarios o autores, cuyo trabajo marcó hitos en el desarrollo del conocimiento sobre el derecho tributario y en consecuencia sobre el tema que abordamos. Además, contemplamos el Método Exegético; como su nombre lo indica, este método nos sirvió en el desarrollo de este trabajo, para analizar de forma meticulosa y contundente cada texto normativo relacionado nuestro tema.

Asimismo, utilizamos el Método Hermenéutico; Mediante este método pudimos interpretar las normas como la ley General del Ambiente y el programa de certificación del Ministerio de Economía en cuanto a empresas socialmente responsables.

Este tipo de estudio ha sido de utilidad a la hora de examinar e interpretar normas tales como las correspondientes al impuesto predial y su orden de prelación de pago; entre ellas tenemos el Código Tributario, La Ley Orgánica de municipalidades e incluso el código civil en cuanto a orden de pago de deudas u obligaciones.

3.10. Aspectos Éticos

El presente aporte está realizado en cumplimiento de los aspectos formales que requiere una investigación cualitativa.

La Originalidad en cuya directiva se ha tenido respeto por los derechos de propiedad que mantienen los autores sobre su obra, en la cual nos amparamos para poder completar el presente aporte. De este modo también se mantendrá un especial cuidado de respetar la autoría de los especialistas que desarrollen las entrevistas que aplicaremos.

Asimismo, se ha cumplido con la confidencialidad, en cuanto a que la información facilitada por cortesía de las personas entrevistadas, se tendrá un especial cuidado de no revelar aquella que mantenga un carácter de confidencial.

Finiquitando, este aporte se ha realizado bajo las directivas y el objetivo que debe tener una investigación, citando adecuadamente usando las normas APA sexta edición.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Resultados:

Con el fin de analizar los resultados, se han tomado en cuenta las entrevistas realizadas a los siguientes participantes:

Entrevistados 1, 2, 3, 4: Municipalidad Distrital de Huanchaco (MDH), Municipalidad Distrital de La Esperanza (MDE), Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera (MDVLH), Municipalidad Distrital de Florencia de Mora (MDFM), cuyos gerentes del Área de Administración tributaria de cada municipalidad, respondieron a los cuestionamientos de la entrevista.

Además, con el mismo fin citado líneas arriba, se ha tomado en cuenta la entrevista realizada a la experta tributarista, Marisabel Jimenez Becerra.

En función a nuestro objetivo general: “Determinar si la actual aplicación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF respecto del impuesto predial, es beneficiosas para la recaudación de tal impuesto en los gobiernos locales, se han analizado las siguientes tablas:

Tabla 1: Respuestas a la pregunta 1 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°1:

Teniendo en cuenta que, la deficiente recaudación es uno de los principales problemas que pululan en el ámbito tributario del Perú ¿Considera que la recaudación de los tributos municipales a nivel provincial y en específico a nivel de su distrito es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
No son suficientes, pero si ayudan a menguar el gasto público de la casa edil.	Gracias a mecanismos como el Presupuesto Interinstitucional de Apertura (PIA) y el Presupuesto Institucional Modificado (PIM) la municipalidad logra cubrir con las metas tributarias presupuestales, mas, esto no significa que ello mejore la recaudación de los impuestos en específico.	El presupuesto por recaudación no alcanza para cubrir los gastos y necesidades públicas, dejando a la municipalidad desprovista de coberturar obras públicas, salarios, pensiones, y demás objetivos que tendría que cumplir la institución.	El cambio repentino del personal de la municipalidad ha puesto en una posición desprovista de atención sobre ese sector y los deberes de recaudación por lo que el cumplir con dichos gastos es poco probable en cada ejercicio fiscal.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 2: Interpretación de las respuestas de la pregunta 1

Pregunta N°1:

Teniendo en cuenta que, la deficiente recaudación es uno de los principales problemas que pululan en el ámbito tributario del Perú ¿Considera que la recaudación de los tributos municipales a nivel provincial y en específico a nivel de su distrito es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada, concuerdan en que la recaudación obtenida por el impuesto predial no es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas, de ello obtenemos que actualmente el artículo 7 de la ley de tributación municipal estudiado no está cumpliendo con asegurar dicho presupuesto.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

M.D.H	Discrepancia; La municipalidad de La esperanza (M.D.E) ha propuesto medios provisorio para cumplir con sus metas tributarias, sin embargo ello no se vincula a la deficiente recaudación que deviene del artículo 7 de la ley de tributación municipal.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 3: Respuestas a la pregunta 2 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°2:

¿Qué relevancia cree que deviene de la recaudación del impuesto predial para la provincia de Trujillo y en específico para la comunidad de su distrito?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
En mi opinión, el Impuesto Predial es el que tiene mayor relevancia entre los designados por ley para los gobiernos distritales en comparación con los demás impuestos que administra.	Es un medio adecuada por ley para cubrir el compromiso económico planificado por la institución.	Su relevancia deviene de su utilización en el ínterin de cubrir los gastos operativos de la municipalidad, y ello a su vez produce fallos en los deberes municipales.	Es un medio como lo indica la ley para el cumplimiento, tanto de los gastos de gestión municipal, como para la implementación de obras y servicios públicos.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 4: Interpretación de las respuestas de la pregunta 2

Pregunta N°2:

¿Qué relevancia cree que deviene de la recaudación del impuesto predial para la provincia de Trujillo y en específico para la comunidad de su distrito?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan en que, el impuesto predial es un medio para cubrir las múltiples responsabilidades que soportan las municipalidades respecto de su gestión y bienestar público por lo que dicho tributo representa una necesidad importante para la condición tanto de las municipalidades como de la comunidad distrital.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.D.H	Discrepancia; Respecto de la Municipalidad Distrital de Huanchaco (MDH) podemos vislumbrar una importancia adicional respecto de que el impuesto predial, además de ser un medio de recursos municipales es el que mayor presupuesto genera entre los impuestos que administran.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 5: Respuestas a la pregunta 3 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°3:

La ley artículo 20 municipal especifica que el 5% de la renta obtenida por impuesto predial será destinada a la mejora de la gestión interna de la municipalidad, actualmente y en base a lo recaudado ¿Considera que dicho presupuesto alcanza a cubrir la capacitación de personal, fiscalización, catastro, notificaciones y otros gastos de gestión de la municipalidad?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
No, ya que, tanto para esta como para las demás municipalidades distritales les es imposible cubrir dicha exigencia con el presupuesto de la recaudación actual.	Gracias a la inclusión de los mecanismos provisorios es posible cubrir con la mayoría de los gastos de gestión, sin embargo no nos es posible cubrir, o cumplir con el área de catastro.	Tanto esta municipalidad distrital como un aproximado del 70% de las demás, no pueden siquiera destinar lo que la norma exige y ello conlleva a que un porcentaje como este se vea en la imposibilidad de mantener un catastro o cumplir con los demás gastos de gestión a cabalidad	Gastos como ellos implican una gestión municipal adecuada, sin embargo esto es insuficiente frente a contribuyentes que prescriben e incurren en elusión de sus pagos, nos es imposible en muchas ocasiones cumplir con responsabilidades como catastro y paradójicamente la propia recaudación.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 6: Interpretación de las respuestas de la pregunta 3

Pregunta N°3:

La ley artículo 20 municipal especifica que el 5% de la renta obtenida por impuesto predial será destinada a la mejora de la gestión interna de la municipalidad, actualmente y en base a lo recaudado ¿Considera que dicho presupuesto alcanza a cubrir la capacitación de personal, fiscalización, catastro, notificaciones y otros gastos de gestión de la municipalidad?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan en que es poco probable el cumplir con las responsabilidades de gestión municipal y recaudación debido a la falta de presupuesto que genera la deficiencia en la propia ley.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.D.H	Discrepancia; No se encontró discrepancia en la realidad que presenta cada municipalidad respecto del ínfimo presupuesto por recaudación de Impuesto Predial.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

En función a nuestro objetivo específico N° 1: “Analizar si es posible agregar el orden de prelación de pago del artículo 1257 del Código Civil en el supuesto establecido por el artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF”, se han desarrollado las siguientes tablas:

Tabla 7: Respuestas a la pregunta 4 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°4:

La ley municipal expresa taxativamente la autonomía que poseen los distritos de cada provincia para recaudar y gestionar los tributos de su competencia; teniendo en cuenta que el código tributario expresa que los contribuyentes tienen el libre albedrío en la elección del orden del periodo fiscal que deseen pagar ¿Cree que la inclusión de un literal que agregue un orden de prelación de pago en el impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles que regula el artículo 7 de la ley de tributación municipal, pueda lograrse y sobre todo aplicarse, libre de contingencias?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
Sin duda encontrará discrepancias, sin embargo creo que sería mucho más explícita y completa, y lógicamente ayudaría de una forma indirecta a mejorar la	Significaría una herramienta legal muy importante a favor de la gestión de cobranza y concordaría con lo exigido por la propia ley de tributación municipal en su exigencia de	No lo cree posible, ya que en la actualidad es más importante que una transferencia llegue a registros públicos antes que su deber como contribuyente, sin embargo, es responsabilidad de la propia municipalidad el cubrir con las	Creo que deberíamos poner esfuerzo en ello a pesar de las posibles contingencias que puedan surgir, ya que beneficiaria tanto a cubrir los gastos de gestión de la recaudación, así como al cumplimiento de las

recaudación del impuesto predial.	cumplir con las metas de la institución.	deficiencias que tenga su recaudación.	obras y servicios públicos para todos los ciudadanos.
---	--	--	---

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 8: Interpretación de las respuestas de la pregunta 4

Pregunta N°4:

La ley municipal expresa taxativamente la autonomía que poseen los distritos de cada provincia para recaudar y gestionar los tributos de su competencia; teniendo en cuenta que el código tributario expresa que los contribuyentes tienen el libre albedrío en la elección del orden del periodo fiscal que deseen pagar ¿Cree que la inclusión de un literal que agregue un orden de prelación de pago en el impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles que regula el artículo 7 de la ley de tributación municipal, pueda lograrse y sobre todo aplicarse, libre de contingencias?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan en que sin duda sugieran muchos percances y criticas al respecto, pero es una mejora en la norma que debe ser impuesta para el mejoramiento de la gestión municipal y para bienestar de la comunidad distrital.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.D.H	Discrepancia; Respecto de la municipalidad distrital de Víctor Larco Herrera (MSVLH) esta medida no es posible debido a la presión que existe por concluir los actos jurídicos de transferencia de inmuebles, dejando de lado el deber y la cultura tributaria.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 9: Respuestas a la pregunta 5 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°5:

¿Considera que la recaudación del Impuesto predial por parte de la municipalidad se ve mermada por causa de la potestad de los contribuyentes, de pagar el año fiscal de su elección? Y de ser así, ¿Qué incidencias cree que genera dicha facultad en el cobro del mencionado tributo?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
No considera que se vean mermada del todo, sino que en ello también contribuyen la falta de orden, control, herramientas, personal capacitado, el otorgamiento desmedido de amnistías y ello relacionado a la falta de presupuesto que paradójicamente proviene de la baja recaudación del impuesto.	Si genera una merma, ya que, eleva el índice de morosidad y deudas por pagar respecto del tributo.	Si existe una merma evidente, ya que, se vislumbra una elusión por el fallo de la norma, sin embargo, esta no es razón para colocar un candado a los contribuyentes en su afán de transferir sus inmuebles y deberían buscarse otro tipo de medidas.	Del propio análisis de la norma se puede verificar que falla en cuanto a la posibilidad de cobrar el impuesto predial pero además de ello son variados los motivos por los cuales una municipalidad puede fallar en el cumplimiento de sus deberes como catastros desactualizados por ejemplo.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 10: Interpretación de las respuestas de la pregunta 5

Pregunta N°5:

¿Considera que la recaudación del Impuesto predial por parte de la municipalidad se ve mermada por causa de la potestad de los contribuyentes, de pagar el año fiscal de su elección? Y de ser así, ¿Qué incidencias cree que genera dicha facultad en el cobro del mencionado tributo?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración
M.D.E	Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan en que
M.D.V.L.H	la norma genera una merma o complicación en el cobro del
M.D.F.M	impuesto, y que no es el único factor influye.
M.D.H	Discrepancia; Respecto de la municipalidad distrital de Víctor
M.D.E	Larco Herrera (MSVLH) se pronuncia en desacuerdo con la
M.D.V.L.H	posibilidad de incluir el orden de prelación mencionado, ya que se
M.D.F.M	debe buscar un método alternativo.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 11: Respuestas a la pregunta 6 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°6:

¿Cree usted que la aplicación del mencionado literal puede constituir una solución a la (usando el eufemismo adecuado) “difícil recaudación” que padece la municipalidad? Y de ser así ¿Cuáles cree que serían los principales beneficios que derivan de la acotada aplicación?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
Si, porque los gobiernos locales obtendrían un mayor presupuesto don el cual cumplir a cabalidad y sin excusas sus deberes exigidos por ley.	Sumaria en forma muy relevante a la gestión de cobranza mejorando la recaudación, sin embargo no debe ser el único sustento de ello, sino que es necesario afianzar mejor la cultura tributaria.	No estoy de acuerdo con que ello sea la solución, sino que debemos buscar medios alternativos con los cuales cubrir las deficiencias en la ley y mejorar la recaudación.	Me he mantenido informado y leí sobre una solución alternativa que proponía el MEF acerca de incrementar el impuesto en determinados supuestos, pero creo que la medida que propones es una solución menos perjudicial para los contribuyentes.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 12: Interpretación de las respuestas de la pregunta 6

Pregunta N°6:

¿Cree usted que la aplicación del mencionado literal puede constituir una solución a la (usando el eufemismo adecuado) “difícil recaudación” que padece la municipalidad? Y de ser así ¿Cuáles cree que serían los principales beneficios que derivan de la acotada aplicación?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan en que es una solución, aunque no cubriría en su totalidad la deficiente recaudación, sería un gran aporte la posibilidad de incluir este orden.
M.D.E	
M.D.F.M	
M.D.H	Discrepancia; Respecto de la municipalidad distrital de Víctor Larco Herrera (MSVLH), esta no concuerda con la posibilidad de incluir el orden propuesto a la norma, ya que, es necesaria la búsqueda de mejores alternativas.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

En función a nuestro objetivo específico N° 2: “Proponer la adición de un literal dentro del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF basado en el orden de prelación de pago que establece el artículo 1257 del Código Civil”, se han desarrollado las siguientes tablas:

Tabla 13: Respuestas a la pregunta 7 de las entrevistas por parte de los gerentes de las Áreas de Administración Tributaria de las municipalidades

Pregunta N°7:

¿La aplicación del orden de prelación mencionado, implicaría un incremento en la dificultad para transferir bienes inmuebles y con ello afectaría el sector inmobiliario? Y de ser así ¿Cuál es su opinión al respecto?

M.D.H	M.D.E	M.D.V.L.H	M.D.F.M
No generaría dificultades que se sobrepongan a una exigencia de pagos que son exigibles por ley y que gracias a una casi inexistente cultura tributaria, son eludidos.	La exigibilidad de la deuda tributaria está amparada por ley y debe ser cumplida por una suerte de cultura tributaria, en tanto preferir el beneficio de intereses privados de algunos frente a los de la comunidad distrital entera sería la verdadera dificultad que superar.	Como lo he mencionado, es imperativo buscar soluciones a las deficiencias que presenta la ley pero, no es adecuado perjudicar los intereses del sector inmobiliario, es mejor buscar alternativas.	Para que no hayan perjuicios para ninguna de las partes, lo que hacemos en esta municipalidad en particular es intentar persuadir al comprador del inmueble para que este convenza al vendedor de sanear su deuda tributaria.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 14: Interpretación de las respuestas de la pregunta 7

Pregunta N°7:

¿La aplicación del orden de prelación mencionado, implicaría un incremento en la dificultad para transferir bienes inmuebles y con ello afectaría el sector inmobiliario? Y de ser así ¿Cuál es su opinión al respecto?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan en que si habrían un incremento en la dificultad para transferir de algunos oferentes de inmuebles, sin embargo, esto no prima sobre la necesidad de cubrir los gastos municipales que beneficiaría a todo un distrito.
M.D.E	
M.D.F.M	
M.D.H	Discrepancia; Respecto de la municipalidad distrital de Víctor Larco Herrera (MSVLH), menciona que es evidente las complicaciones que surgirían para el sector privado inmobiliario.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Respecto de la segunda entrevista realizada a abogados especializados en materia tributaria sin relación laboral con municipalidades.

En función a nuestro objetivo general: “Determinar si la actual aplicación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF respecto del impuesto predial, es beneficiosas para la recaudación de tal impuesto en los gobiernos locales, se han analizado las siguientes tablas

Tabla 15: Respuestas a la pregunta 1 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°1:

¿Entiende usted, cual es la importancia que puede suponer un tributo municipal como el impuesto predial en la comunidad distrital?

M.J.B.

Dentro del marco de la descentralización que se viene desarrollando en nuestro país, es de suma importancia que los gobiernos locales cuenten con los fondos suficientes para implementar esta reforma que aún está en proceso y puedan solventar las nuevas responsabilidades que se le asignen; por ello, es importante que cuenten con un sistema de recaudación eficiente de los tributos municipales, entre los que se considere al impuesto predial.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 16: Interpretación de las respuestas de la pregunta 1

Pregunta N°1:

¿Entiende usted, cual es la importancia que puede suponer un tributo municipal como el impuesto predial en la comunidad distrital?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) en la importancia que supone un tributo y por ende lo beneficiosa que resulta su optima recaudación.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.J.B.	

M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) opina que la importancia del impuesto predial es igualitaria a la de los demás impuestos regulados por la municipalidad y no más importante que ellos.
M.D.H	
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 17: Respuestas a la pregunta 2 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°2:

¿Que opina acerca de la ley 30494 en el apartado que designa la modificación del artículo 14 de la ley de tributación municipal en cuanto faculta a las municipalidades a incrementar el impuesto predial como medida para el incremento de la recaudación del tributo?

M.J.B.

Considero que el incremento de la recaudación de un impuesto no depende del incremento de la alícuota o del monto de un tributo, sino de la ampliación de la base tributaria del mismo. No obstante, el artículo mencionado se refiere a un incremento de monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, lo cual implica que ante la “formalización” de un nuevo predio urbano o rústico, situación que se encuentra dentro de la hipótesis de incidencia determinada por la norma, se le debe aplicar el impuesto correspondiente.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 18: Interpretación de las respuestas de la pregunta 2

Pregunta N°2:

¿Que opina acerca de la ley 30494 en el apartado que designa la modificación del artículo 14 de la ley de tributación municipal en cuanto faculta a las municipalidades a incrementar el impuesto predial como medida para el incremento de la recaudación del tributo?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) en que la norma no debe ser considerada como una solución sino como una regulación especial, por ende, el beneficio no deviene de una medida como esta.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.J.B.	
M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) no menciona discrepancia con la opinión de los gerentes municipales sobre la determinación de una solución respecto de esta norma, ya que en opinión casi unánime consideran que la mejor solución es el orden de prelación de pago que se propuso con esta tesis
M.D.H	
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 19: Respuestas a la pregunta 3 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°3:

¿Considera que dicho incremento es una medida eficiente para mejorar la recaudación del impuesto predial?

M.J.B.

Considero que el incremento indicado, es consecuencia de la aplicación de la hipótesis de incidencia al hecho imponible.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 20: Interpretación de las respuestas de la pregunta 3

Pregunta N°3:

¿Considera que dicho incremento es una medida eficiente para mejorar la recaudación del impuesto predial?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) en que, la norma que estipula el incremento del impuesto no es, en su opinión una solución. En cambio ella alude a que el incremento es debido a una incidencia en el cálculo del impuesto, es decir, una situación particular.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.J.B.	
M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) no menciona discrepancia con la opinión de los gerentes municipales ya que se concuerda en que la norma no representa una solución adecuada, debido al contexto tan particular que regula.
M.D.H	
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

En función a nuestro objetivo específico N° 1: “Analizar si es posible agregar el orden de prelación de pago del artículo 1257 del Código Civil en el supuesto establecido por el artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF”, se han desarrollado las siguientes tablas:

Tabla 21: Respuestas a la pregunta 4 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°4:

¿Qué opina sobre la respuesta de la comunidad de tributaritas en el Perú, de que la solución al problema de recaudación del impuesto predial se encuentra en la incursión de incentivos y presupuesto que el estado tendría que proporcionar a las municipalidades con el fin de mejorar sus catastros y fiscalización?

M.J.B.

Una de las características del impuesto predial en el Perú es la baja capacidad de recaudación de las municipalidades, lo que genera que estas dependan en gran medida de las transferencias del gobierno central para su funcionamiento.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 22: Interpretación de las respuestas de la pregunta 4

Pregunta N°4:	
¿Qué opina sobre la respuesta de la comunidad de tributaritas en el Perú, de que la solución al problema de recaudación del impuesto predial se encuentra en la incursión de incentivos y presupuesto que el estado tendría que proporcionar a las municipalidades con el fin de mejorar sus catastros y fiscalización?	
M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria
M.D.E	de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora
M.D.V.L.H	Marisabel Jimenez Becerra (MJB) si bien los recursos estatales
M.D.F.M	son una fuente que puede ayudar a las municipalidades, estas
M.J.B.	últimas no deberían depender de ello.
M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) no
M.D.H	menciona discrepancia sobre lo precaria que sería la situación
M.D.E	municipal de depender únicamente de los incentivos estatales
M.D.V.L.H	para mejorar su gestión de recaudación.
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 23: Respuestas a la pregunta 5 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°5:

¿Cree que exista una solución viable que corrija el problema que se plantea sobre la recaudación del impuesto predial?

M.J.B.

Soluciones respecto a la recaudación existen varias, sin embargo, cada una de ellas es factible partiendo de la voluntad política que exista dentro de cada municipalidad.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 24: Interpretación de las respuestas de la pregunta 5

Pregunta N°5:

¿Cree que exista una solución viable que corrija el problema que se plantea sobre la recaudación del impuesto predial?

M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) en que la solución que se intente implementar, deberá esta intrínsecamente ligada a la voluntad de una buena gestión política de la municipalidad.
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	
M.J.B.	

M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) no concuerda con los gerentes de tributación municipal en la medida en que expresa que existen múltiples soluciones viables para la mejora de la recaudación de impuestos como el Predial.
M.D.H	
M.D.E	
M.D.V.L.H	
M.D.F.M	

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 25: Respuestas a la pregunta 6 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°6:

¿Conoce usted acerca de la ley municipal que en su artículo 7 establece que para transferir predios los notarios deben exigir la constancia de no adeudos solo del último ejercicio fiscal sin regular en su totalidad la facultad o posibilidad de que la municipalidad pueda cobrar la deuda de los ejercicios anteriores?

M.J.B.

Si, es un requisito que mejora la recaudación no solo del impuesto predial, sino de los arbitrios; a pesar de que solo exija que esa constancia de no adeudos corresponda al último ejercicio fiscal.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 26: Interpretación de las respuestas de la pregunta 6

Pregunta N°6:	
¿Conoce usted acerca de la ley municipal que en su artículo 7 establece que para transferir predios los notarios deben exigir la constancia de no adeudos solo del último ejercicio fiscal sin regular en su totalidad la facultad o posibilidad de que la municipalidad pueda cobrar la deuda de los ejercicios anteriores?	
M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria
M.D.E	de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora
M.D.V.L.H	Marisabel Jimenez Becerra (MJB) en que existe una ley que
M.D.F.M	permite a los contribuyentes a acreditar el pago solo de un
M.J.B.	ejercicio fiscal (el del momento en que se realiza la transferencia) con el fin de inscribir la transferencia de sus predios.
M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) no
M.D.H	concuerda los con gerentes de tributación municipal en la medida
M.D.E	en que sostiene que dicha norma no presenta complicaciones
M.D.V.L.H	mayores pese a exigir la acreditación de una ínfima parte de la
M.D.F.M	deuda tributaria.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

En función a nuestro objetivo específico N° 2: “Proponer la adición de un literal dentro del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF basado en el orden de prelación de pago que establece el artículo 1257 del Código Civil”, se han desarrollado las siguientes tablas:

Tabla 27: Respuestas a la pregunta 7 de las entrevistas por parte de abogada especialista en tributación sin relación laboral actual con una municipalidad

Pregunta N°7:

¿Qué opina usted de establecer un marco normativo que faculte a la administración de exigir el cobro del impuesto mediante un orden de prelación de pagos en casos de transferencia de predios, con el fin de que el contribuyente cumpla con los pagos en orden y en su totalidad si es que desea transferir sus inmuebles?

M.J.B.

Se debe considerar que, los ciudadanos, según lo señalado en el Código Tributario, son libres de elegir el orden en que realizan el pago de sus adeudos tributarios.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Tabla 28: Interpretación de las respuestas de la pregunta 7

Pregunta N°7:	
¿Qué opina usted de establecer un marco normativo que faculte a la administración de exigir el cobro del impuesto mediante un orden de prelación de pagos en casos de transferencia de predios, con el fin de que el contribuyente cumpla con los pagos en orden y en su totalidad si es que desea transferir sus inmuebles?	
M.D.H	Coincidencia; Los gerentes del Área de Administración Tributaria
M.D.E	de cada municipalidad entrevistada concuerdan con la doctora
M.D.V.L.H	Marisabel Jimenez Becerra (MJB) en que existe la posibilidad de
M.D.F.M	afectar al sector inmobiliario, y que la norma señala que el
M.J.B.	contribuyente puede elegir el periodo fiscal que desee pagar sin importar el resto de la deuda que pueda mantener con la municipalidad
M.J.B.	Discrepancia; La doctora Marisabel Jimenez Becerra (MJB) no
M.D.H	concuerda con los gerentes de tributación municipal respecto de
M.D.E	la prevalencia de la ley municipal en los casos que atañen a su
M.D.V.L.H	competencia frente a la ley general y los intereses privados muy
M.D.F.M	particulares.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

Discusión de resultados

En este aporte, se ha podido resolver y dar por cumplido el objetivo general, es decir, se ha podido determinar que la Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles si es beneficiosa para la recaudación del tal impuesto en los gobiernos locales, puesto que, de las opiniones expresadas por los gerentes municipales (tablas de 1 a la 12) podemos delimitar que todos se expresan sobre la importancia del impuesto y los beneficios que conllevaría la inclusión propuesta dado que, representa un sustento importante para poder cumplir con las metas de gestión de recaudación de los tributos en general y al cumplirlas la comunidad en distrital se vería beneficiada con el mejoramiento de los servicios y obras públicas, al respecto de esta importancia el propio Ministerio de Economía y Finanzas señala, que el rendimiento que el impuesto predial genera es del 50, 46% en recaudación de impuestos municipales, es decir tomando esta cifra como referencia podemos afirmar que los otros cinco impuestos cuya competencia pertenece a la municipalidad rinden en conjunto tan solo un 49.54% del total en recaudación por impuestos. Sumado a ello, los antecedentes nos aclaran que la importancia de la recaudación del impuesto Predial y una mejora de la fiscalización devenida de un incremento en los recursos municipales, radica en que las familias más pobres invierten una proporción mayor de sus ingresos en vivienda, por lo tanto, una única tasa de impuesto predial es más onerosa para estas familias, que necesitan de una determinación adecuada de sus residencias, las cuales en ocasiones, constituyen su único y mayor patrimonio (Rojas, 2019). Asociado a ello, Veracierta, Cruz y Cano (2016) nos hablan sobre la relevancia que supone la recaudación del impuesto predial, pues sin ella las consecuencias serían desastrosas para la posibilidad de la determinación del tributo en base a catastros inexistentes y/o desactualizados. Finiquitando la discusión respecto del objetivo general, se puede recurrir a la entrevista realizada a la experta tributarista Marisabel Jimenez Becerra quien nos menciona (tablas de la 15 a la 20), que el impuesto predial es muy importante para la recaudación y recursos municipales, sin embargo, en su opinión considera que este impuesto guarda la misma importancia que los demás, cuya competencia pertenezca a la municipalidad.

Respecto de la investigación referente al objetivo específico 1 del análisis de la posibilidad de incluir un literal que agregue un orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles, se ha podido llegar a verificar este hallazgo con la firme convicción de que es posible y más que ello, necesario para mejorar la recaudación del impuesto en cuestión. Al respecto podemos encontrar opiniones de los gerentes municipales (tablas de la 7 a la 12) que están de acuerdo de forma casi unánime en que dicha inclusión es posible a pesar de las contingencias que pueda traer a determinado grupo perteneciente al sector privado inmobiliario, con ciertas discrepancias por parte de la municipalidad distrital de Víctor Larco Herrera, (tablas de la 7 a la 12) en cuanto sostiene que se deben preferir los intereses privados frente a los de la comunidad distrital en su totalidad, junto con ello la doctora Marisabel Jimenez Becerra (tablas de la 21 a la 26) concuerda específicamente con dicha municipalidad en sostener que si podría darse la mencionada inclusión, pero se debe tener cuidado con no afectar de forma trascendente al sector privado inmobiliario. En contraposición a la opinión antes mencionada, Picon, J (2018) habla sobre la posibilidad de mejorar la recaudación del impuesto predial devenida de la mejora en la fiscalización, y de este modo brindar mayor posibilidad al sector público de dedicar recursos hacia la mejora del sector privado inmobiliario. Al respecto, el grupo Macroconsult (2018), uno de los grupos más influyentes en el sector mencionado se pronuncia aclarando que el sector inmobiliario no solo está compuesto por los agentes económicos privados, sino que, para un desarrollo adecuado vinculado con la infraestructura es necesaria la participación del sector público, que en este caso brindaría recursos devenidos de los impuestos, esto destaca que los beneficios de una mejor recaudación devenida del orden propuesto son mayores que las vicisitudes que puedan generarse en el sector privado inmobiliario.

Finiquitando nuestra discusión respecto del objetivo específico 2, podemos afirmar que hemos propuesto de forma adecuada la inclusión de un literal ante esta investigación, en atención a ello (tablas 13 y 14) los gerentes manifiestan que a pesar de los múltiples problemas que puedan surgir, la inclusión este literal es adecuada para el fin de mejorar la recaudación y vincular la norma tributaria

municipal con el contexto peruano actual de cada distrito habiendo, por supuesto, ciertas discrepancias. En adición, se puede vislumbrar la preocupación por parte de la experta tributarista Marisabel Jimenez Becerra en cubrir los intereses de todas las partes involucradas en este posible cambio (tablas 27 y 28). Aunado a ello, podemos expresar sin dudas los múltiples beneficios que traería la inclusión normativa propuesta, tales como lo mencionado por Según Mendoza. A (2018) cuando refiere que el impuesto predial trae incluso más beneficios que los previstos por la norma y los que se vislumbran para la comunidad distrital, este impuesto al significar un porcentaje tan elevado respecto de los demás impuestos municipales, puede ser utilizado como un instrumento más allá de lo fiscal y proveer una mejor utilización del territorio peruano.

V. CONCLUSIONES

1. La Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles es beneficiosa e incluso necesaria por la precaria cultura tributaria, ya que de los testimonios que pudimos obtener de los gerentes de las áreas de administración tributaria aunados a la doctrina consultada, obtenemos que la actual aplicación del artículo 7 del TUO de la ley de Tributación Municipal no es beneficiosa, pues impide el cobro de la deuda tributaria imposibilitando una recaudación eficiente. En consecuencia, el orden previamente mencionado mejoraría la norma actual incrementando la recaudación de este impuesto, ya que, beneficiaría tanto a la administración tributaria municipal, como a la comunidad de cada distrito en su totalidad, además, se podrían utilizar los beneficios para la administración como una fuente o instrumento extra-fiscal.
2. La Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles es posible, ya que, a la luz de la investigación realizada, la norma presenta una evidente falla que pone a las municipalidades en la imposibilidad de cobrar en su totalidad una deuda por el mencionado impuesto, y es de carácter apremiante el cubrir dicha deficiencia con una herramienta legal que beneficie a la recaudación y la cultura tributaria por igual.
3. Se ha propuesto de forma adecuada la Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles, puesto que, a pesar de las controversiales críticas acerca de los problemas que se generarían para el sector privado inmobiliario, los beneficios de dicha inclusión se presentan para la comunidad distrital en su totalidad y alcanzan incluso a aportar con el sector mencionado.

VI. RECOMENDACIONES

En un orden de ideas se ha concretado la investigación de incluir un orden de prelación de pagos del impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles, ampliando el artículo 7 del TUO de la Ley de tributación Municipal con un literal que posibilite a las municipalidades la recaudación del impuesto en su totalidad adeudada por parte de los contribuyentes, pero, aun cuando se estimó todos los elementos que viabilizarían la mencionada ampliación de la norma, se quiere dejar bajo posibilidad, la inclusión del mencionado literal tanto al doctor, Reátegui Vela Estuardo, la Dra. Larrea Cano María y al Dr. Bravo Culquichicon Carlos Fernando quienes en su condición de docentes de la universidad César Vallejo fueron verdaderos maestros al momento de brindarme, con gran diligencia los conocimientos acerca de la rama tributaria, además, dejo esta tarea también a cargo tanto del Ministerio de Economía y Finanzas como de aquellos expertos en tributación, que ávidos de un mejor futuro tanto para la administración, como para la población de cada distrito de nuestra nación, puedan tomar este aporte como el pilar que de soporte a ideas pertinentes a la hora de proponer un proyecto de ley aplicando el mencionado orden a la norma.

REFERENCIAS

- Achahui, L. (2019). Legislación Municipal. Bernilla.
- Agell, J. and Persson, M. (2000). 'Tax arbitrage and labor supply'. *Journal of Public Economics*, vol. 78(1-2), 3-24. Cited in Kirchler.
- Albarrán, J. C. (2015). Eficiencia en la recaudación del impuesto predial en el municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México 2005-2010. Una visión desde el federalismo fiscal. (Tesis de grado Maestro en Economía y gestión municipal), México: Instituto Politécnico Nacional.
- Bahl, R. and Wallace, S. (2008). Reforming the Property Tax in Developing Countries: A New Approach. Working Paper 08-19, International Studies Program. Andrew Young School of Policy Studies, Georgia State University.
- Bahl, R., Martinez, J. and Youngman, J. (2010). Whither the property tax: New perspectives on a fiscal mainstay. in *Challenging the Conventional Wisdom on the Property Tax*. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge MA.
- Balas, G. and Kovacs, R. (1999). Potential for the introduction of a value based property tax in Hungary, *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, Vol. 4 (No. 2), pp. 53–84.
- Barreiro, Fernando, y Eduardo, R. (2009). Descentralización y desarrollo local en Uruguay. Elementos para promover el debate político. Cuadernos para el desarrollo local. Diálogos por la descentralización. Grupo de Desarrollo Local Uruguay (GDLU). Montevideo: Editorial PNUD.
- Bird, R. and Slack, E. (2004). *International Handbook on Land and Property Taxation*. Cheltenham, U.K.: Edward Elgar Publishing Inc.
- Bird, R. and Slack, E. (2007). Taxing land and property in emerging economies: Raising revenue...and more? In Hong, Y and Ingram, G.K. (eds.), *Land Policies and their Outcomes*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, pp. 204–34.
- Chigne, P., & Cruz, E. (2014). Análisis comparativo de la amnistía tributaria en la recaudación del impuesto predial y morosidad de los principales contribuyentes de la Municipalidad Provincial de Lambayeque periodo 2010–2012. (Tesis de grado Contador Público), Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo.
- De Cesare, C. (2012). *Improving the Performance of the Property Tax in Latin America*. Cambridge, Mass: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.
- Defilippi, E. (mayo de 2015). PLAN DE INCENTIVOS A LA MEJORA DE LA GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN MUNICIPAL (PI). Ministerio de Economía y Finanzas. https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_public/miql/metas/meta_32_mayo.pdf
- Diario Peruano: Ley Marco del Sistema Tributario Nacional: Decreto Legislativo N° 771. (Publicada 31/12/93).
- Diario Peruano: Ley N° 24829, Ley de la Creación de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT. (Publicada 08/06/88).

- Eckert, J. and Kelly, R. (1991). Building an Ad Valorem Property Taxation System in Poland: The Application of CAV Technology, Paper presented at IRRV Conference on Local Government Taxation, Budapest, Hungary.
- Evans, Ch. (2003). 'Studying the studies: An overview of recent research into taxation operating costs', *eJournal of Tax Research*, vol. 1(1), pp. 64-92.
- Fernández, J. (2011). "Regularidad constitucional de la actual contribución inmobiliaria urbana de Montevideo (Decreto 32.265 de la Junta Departamental de Montevideo)". *Revista de Derecho*, núm. 19.
- Fischer, C., Wartick, M. and Mark, M. (1992). 'Detection probability and taxpayer compliance: A literature review', *Journal of Accounting Literature*, vol. 11(1), pp. 1-46.
- Giraldo, P., & Fino, G. (2010). Reforma tributaria municipal, crecimiento con equidad. (Tesis de grado Maestría en Derecho Administrativo), Universidad Libre de Colombia, Bogotá D.C.
- Gloudemans, J. & Montgomery, J. (2008). Domestic Revaluation in Northern Ireland. *Journal of Property Tax Assessment and Administration*, Vol 5 (Issue 4), pp 17–31.
- González, A., Gustavo, (2007). "La reforma del sistema tributario uruguayo desde la perspectiva de la eficiencia y la equidad". Notas para los cursos de Economía y Finanzas Públicas. Montevideo: Facultad de Ciencias Económicas y de Administración, Escuela de Administración, Versión preliminar.
- Hernández, N., & Perdomo, S. (2011). Plan estratégico para la recuperación de la mora tributaria en la alcaldía municipal de San Martín, departamento de San Salvador. (Tesis de grado Licenciado en Administración de Empresas), Universidad de El Salvador, El Salvador.
- Hernández, R., Fernández, C., Baptistas, P. (2003). Metodología de la Investigación (3a ed.). México: Inter Americana.
- Hope, Christopher, Mason, Rowena (2012). Lib Dems demand £2m mansion tax for the 'stinking rich'. *The Telegraph*. 25 September 2015. From: <http://www.telegraph.co.uk/news/politics/liberaldemocrats/9565283/Lib-Dems-demand-2m-mansion-tax-for-the-stinking-rich.html>
- IMF, (2011). Fourth Review Under the Extended Arrangement and Request for International Monetary Fund. (2011) Ireland. Fourth Review Under the Extended Arrangement and Request for Rephasing of the Arrangement, Washington: International Monetary Fund. From: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2011/cr11356.pdf>
- Keane, Clare, Walsh, John R., Callan, Tim, Savage, Michael. (2012). Property Tax in Ireland. Key Choices. ESRI. Renewal Series. Paper 11 from: <https://www.esri.ie/UserFiles/publications/EC011.pdf>
- McCluskey, W. (1997). A Critical Review of Computer Assisted Mass Appraisal Techniques. In McCluskey, W. J. and Adair, A. S. (Eds), *Computer Assisted Mass Appraisal: an International Review*. Ashgate Publishing Company, Aldershot, UK. pp. 1–25.
- McCluskey, W. (1999) *Property Tax: An international Comparative Study*. Ashgate. England.

- McCluskey, W., Plimmer, F. & Connellan, O. (1998). Ad valorem property tax: issues of fairness and equity. *The Assessment Journal*, Vol. 5 (No. 3), pp. 47–55.
- McCluskey, William, J. & Plimmer, F. (2007). The potential for property tax in the 2004 accession countries of central and Eastern Europe. *RICS Research Paper Series*. Vol. 7 No. 17. November.
- McCluskey, William, J., Cornia, Gary, C., Walters & Lawrence, C. (Eds) (2013). *A Primer on Property Tax. Administration and Policy*. Chichester. Wiley-Blackwell.
- Mendoza, U. (2018). *El Impuesto Predial*. Jurista Editores E.I.R.L.
- Miñán, W. (15 de setiembre de 2019). MEF: Propietarios usan indebidamente ley para evitar alza de Impuesto Predial. *Gestión*. <https://gestion.pe/economia/mef-proprietarios-usan-indebidamente-ley-para-evitar-alza-de-impuesto-predial-noticia/?ref=gesr>
- Ministerio de Economía y Finanzas (2011), *Manual para la mejora de la recaudación del Impuesto Predial en las municipalidades*. Acuña R.
- Morales, A. (2009). *Los Impuestos Locales en el Perú: Aspectos Institucionales y Desempeño del Impuesto Predial*. Arequipa: CIES-Universidad Nacional San Agustín.
- Moreno, J. (2014). La recaudación del impuesto predial para el desarrollo sostenible, Provincia del Santa Chimbote 2012. In *Crescendo Ciencias Contables & Administrativas*, 1(1), 121-130.
- Morones, H. (2011). Políticas catastrales en apoyo a la recaudación predial. *Revista hacienda municipal*, 1(112), 81-91.
- Norregaard, J. (2013). *Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges* (IMF Working Paper, WP/13/129). Washington, D.C.: International Monetary Fund.
- OECD. (1996). *Technical Assistance to the Czech Republic on Valuation Methodology for the Property Tax*, Organisation for Economic Co-operation and Development, Paris, France.
- Oseda, D., Santacruz A, Zevallos L, Sangama J, Cosme L.,... y Mendivel R. (2018) *Fundamentos de la investigación científica*. Huancayo, Perú: editorial Soluciones gráficas.
- Page, C. (1976). 'Local Taxation – a preliminary check list for Layfield' *Rating and Valuation*. June 1976, p. 163.
- Paugam, A. (1999). Reform toward an ad valorem property tax: fiscal and nonfiscal benefits in transition economies, *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, Vol. 4 (No. 2), pp. 3–26.
- Pillacela M. y Valencia C. (2006), *Análisis del Impacto Tributario del Impuesto Predial Urbano de la Ciudad y Cantón Sucúa*. Ecuador: Universidad del Azuay.
- Plimmer, F., (2000). The Council Tax: The need for a revaluation. *Journal of Property Tax Assessment and Administration* (forthcoming).

- Suárez, A. (2011). "El catastro como instrumento para la determinación de la capacidad económica. Catastro y sistema tributario". Seminario "La información catastral al servicio de las políticas públicas". Servicio de Catastro y Avalúo, Intendencia de Montevideo. Montevideo, 12-16 de septiembre. From: www.catastrolatino.org/documentos/seminario_montevideo2011/ponencias/catastro%20y%20sistema%20tributario_Ana%20Su%C3%A1rez.pdf.
- Zavala, V. (2019). Reglas para el pago del impuesto predial y arbitrios 2019. Informe Legal. Pp. 12-14.

ANEXOS:

Anexos:

ANEXO

Código: 0001



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

**“INCLUSIÓN NORMATIVA DEL ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGO DEL
IMPUESTO PREDIAL EN SUPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE
INMUEBLES”**

ENTREVISTA

Estimado Dr.

INSTRUCCIONES: Agradezco anticipadamente su disposición por atender las interrogantes de la presente investigación, así como los aportes valiosos que realizará a la misma. Asimismo, cabe reseñar que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, solo será utilizada para los propósitos de la investigación. En dicho sentido, someto a su consideración los siguientes aspectos de consulta.

GENERALIDADES

*Nombre de las Personas Entrevistadas: Ricardo Arturo Fernández Vega, Olga Zoila Rodríguez Raza, Dr. Carmen Villanueva y Castillo Chávez Randolph Ademar.

*Especialidad: Tributación municipal

*Centro de Labores: Municipalidades Distritales

DESARROLLO DE LA ENTREVISTA AL GERENTE DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

- I. Teniendo en cuenta que, la deficiente recaudación es uno de los principales problemas que pululan en el ámbito tributario del Perú ¿Considera que la recaudación de los tributos municipales a nivel provincial y en específico a nivel del distrito de Huanchaco es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas?**

- II. ¿Qué relevancia cree que deviene de la recaudación del impuesto predial para la provincia de Trujillo y en específico para la comunidad de Huanchaco?**

- III. El TUO de la Ley de Tributación municipal en su artículo 20 especifica que el 5% de la renta obtenida por impuesto predial será destinada a la mejora de la gestión interna de la municipalidad, actualmente y en base a lo recaudado ¿Considera que dicho presupuesto alcanza a cubrir la capacitación del personal, fiscalización, catastro, notificaciones y otros gastos de gestión municipal?**

- IV. La ley orgánica de municipalidades se expresa acerca de la autonomía que poseen los distritos de cada provincia para recaudar y gestionar los tributos de su competencia; teniendo en cuenta que el código tributario expresa que los contribuyentes tienen el libre albedrío en la elección del orden del periodo fiscal que deseen pagar ¿Cree que la inclusión de un literal que agregue un orden de prelación de pago en el impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles que regula el artículo 7 de la ley de tributación municipal, pueda lograrse y sobre todo aplicarse, libre de contingencias?**

- V. ¿Considera que la recaudación del Impuesto predial por parte de la municipalidad se ve mermada por causa de la potestad de los contribuyentes, de pagar el año fiscal de su elección? Y de ser así, ¿Qué incidencias cree que genera dicha facultad en el cobro del mencionado tributo?**
- VI. ¿Cree usted que la aplicación del mencionado literal puede constituir una solución a la (usando el eufemismo adecuado) “difícil recaudación” que padece la municipalidad? Y de ser así ¿Cuáles cree que serían los principales beneficios que derivan de la acotada aplicación?**
- VII. ¿La aplicación del orden de prelación mencionado, implicaría un incremento en la dificultad para transferir bienes inmuebles y con ello afectaría el sector inmobiliario? Y de ser así ¿Cuál es su opinión al respecto?**

Anexos:

Código: 0002

Glosario:

Artículo 7 del TUO de la ley de tributación municipal: En el que se detalla que no es necesario pagar o presentar ante el notario constancias de no adeudos (recibos) completos para transferir inmuebles solo el del último año o ejercicio fiscal.

“Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido”.

Artículo 1257 del Código Civil: En el que se detalla el orden de prelación de pagos que se propone con el fin de dotar a las municipalidades con la posibilidad de cobrar los impuestos correspondientes y cuyo texto es el siguiente:

“Orden de la imputación convencional; Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a éstos antes que a los intereses”.

Autonomía de las municipalidades: esta deviene del artículo II del título preliminar de la ley orgánica de municipalidades, que básicamente prescribe o provee en su texto que las municipalidades tienen el poder de administrar los tributos que por ley se les ha otorgado.

Impuesto predial: Es un tributo municipal que grava el valor de los predios Urbanos y Rústicos, es decir, el instrumento otorgado por ley mediante el cual las municipalidades pueden recaudar el dinero tanto de propietarios como de poseedores de inmuebles (predios).

Ministerio de Economía y Finanzas (MEF): Es el ministerio que supuestamente debería encargarse de impulsar el crecimiento económico sostenido, contribuir a

una mejor calidad de vida de los peruanos y garantizar una política fiscal responsable y transparente, en el marco de la estabilidad macroeconómica.

Ley 30494: Es aquella mediante la cual se modifica el artículo 14 del TUO de la ley de tributación municipal en cuanto dispone que se le otorgará la potestad a la administración de aumentar el impuesto predial, esto según el MEF, para mejorar la recaudación de tal impuesto.

Artículo 14 del TUO de la ley de tributación municipal: Aquí se detalla la modificatoria del párrafo número 5 en el cual se ha agregado el incremento mencionado:

“El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obra y/o la conformidad de obra y declaratoria de edificación, según corresponda”.

Ejercicio fiscal: En el caso del impuesto predial que se paga una vez cada año, vendría a definirse como “un año” en el que se paga tal tributo.

Resolución de determinación: Resolución mediante la cual la administración puede comunicar al contribuyente el resultado del trabajo realizado en función de la determinación de su crédito o deuda tributaria.

Orden de pago: Básicamente es el medio por el cual las municipalidades pueden exigir al deudor tributario el pago de su tributo, valga la redundancia.

Resolución de Multa: Es un documento emitido por la administración con el propósito de comunicar al responsable y/o deudor tributario que se le ha impuesto una deuda por la comisión de alguna infracción tributaria.

Art. 20 de la Ley de Tributación Municipal: Básicamente prescribe que el 5% de lo recaudado por impuesto predial será utilizado con fines de mejorar la gestión de la propia municipalidad, actualizar el catastro, mejorar la fiscalización y recaudación, entre otros.

ANEXO

Código: 0003



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

**“INCLUSIÓN NORMATIVA DEL ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGO DEL
IMPUESTO PREDIAL EN SUPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE
INMUEBLES”**

ENTREVISTA

Estimado Dr.

INSTRUCCIONES: Agradezco anticipadamente su disposición por atender las interrogantes de la presente investigación, así como los aportes valiosos que realizará a la misma. Asimismo, cabe reseñar que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, solo será utilizada para los propósitos de la investigación. En dicho sentido, someto a su consideración los siguientes aspectos de consulta.

GENERALIDADES

*Nombre de la Persona Entrevistada: Marisabel Jimenez Becerra

*Profesión: Derecho y Ciencias Políticas

*Especialidad: Tributación

*Centro de Labores: Contraloría General de la República

DESARROLLO DE LA ENTREVISTA A ABOGADOS TRIBUTARISTAS SIN RELACIÓN LABORAL ALGUNA CON MUNICIPIOS.

- I. **¿Entiende usted, cual es la importancia que puede suponer un tributo municipal como el impuesto predial en la comunidad distrital?**

- II. **¿Que opina acerca de la ley 30494 en el apartado que designa la modificación del artículo 14 de la ley de tributación municipal en cuanto faculta a las municipalidades a incrementar el impuesto predial como medida para el incremento de la recaudación del tributo?**

- III. **¿Considera que dicho incremento es una medida eficiente para mejorar la recaudación del impuesto predial?**

- IV. **¿Qué opina sobre la respuesta de la comunidad de tributaritas en el Perú, de que la solución al problema de recaudación del impuesto predial se encuentra en la incursión de incentivos y presupuesto que el estado tendría que proporcionar a las municipalidades con el fin de mejorar sus catastros y fiscalización?**

- V. **¿Cree que exista una solución viable que corrija el problema que se plantea sobre la recaudación del impuesto predial?**

- VI. **¿Conoce usted acerca de la ley municipal que en su artículo 7 establece que para transferir predios los notarios deben exigir la constancia de no adeudos solo del último ejercicio fiscal sin regular en su totalidad la facultad o posibilidad de que la municipalidad pueda cobrar la deuda de los ejercicios anteriores?**

VII. ¿Qué opina usted de establecer un marco normativo que faculte a la administración de exigir el cobro del impuesto mediante un orden de prelación de pagos en casos de transferencia de predios, con el fin de que el contribuyente cumpla con los pagos en orden y en su totalidad si es que desea transferir sus inmuebles?

ANEXO

Código: 0004

Glosario:

Artículo 7 del TUO de la ley de tributación municipal: En el que se detalla que no es necesario pagar o presentar ante el notario constancias de no adeudos (recibos) completos para transferir inmuebles solo el del último año o ejercicio fiscal.

“Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido”.

Artículo 1257 del Código Civil: En el que se detalla el orden de prelación de pagos que se propone con el fin de dotar a las municipalidades con la posibilidad de cobrar los impuestos correspondientes y cuyo texto es el siguiente:

“Orden de la imputación convencional; Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a éstos antes que a los intereses”.

Autonomía de las municipalidades: esta deviene del artículo II del título preliminar de la ley orgánica de municipalidades y se especifica en el artículo 1 del TUO de la ley de tributación municipal, que básicamente prescriben o proveen en su texto que las municipalidades tienen el poder de administrar los tributos que por ley se les ha otorgado.

Impuesto predial: Es un tributo municipal que grava el valor de los predios Urbanos y Rústicos, es decir, el instrumento otorgado por ley mediante el cual las municipalidades pueden recaudar el dinero tanto de propietarios como de poseedores de inmuebles (predios).

Ministerio de Economía y Finanzas (MEF): Es el ministerio que supuestamente debería encargarse de impulsar el crecimiento económico sostenido, contribuir a una mejor calidad de vida de los peruanos y garantizar una política fiscal responsable y transparente, en el marco de la estabilidad macroeconómica.

Ley 30494: Es aquella mediante la cual se modifica el artículo 14 del TUO de la ley de tributación municipal en cuanto dispone que se le otorgará la potestad a la administración de aumentar el impuesto predial, esto según el MEF, para mejorar la recaudación de tal impuesto.

Artículo 14 del TUO de la ley de tributación municipal: Aquí se detalla la modificatoria del párrafo número 5 en el cual se ha agregado el incremento mencionado:

“El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obra y/o la conformidad de obra y declaratoria de edificación, según corresponda”.

Ejercicio fiscal: En el caso del impuesto predial que se paga una vez cada año, vendría a definirse como “un año” en el que se paga tal tributo.

Resolución de determinación: Resolución mediante la cual la administración puede comunicar al contribuyente el resultado del trabajo realizado en función de la determinación de su crédito o deuda tributaria.

Orden de pago: Básicamente es el medio por el cual las municipalidades pueden exigir al deudor tributario el pago de su tributo, valga la redundancia.

Resolución de Multa: Es un documento emitido por la administración con el propósito de comunicar al responsable y/o deudor tributario que se le ha impuesto una deuda por la comisión de alguna infracción tributaria.

Art. 20 de la Ley de Tributación Municipal: Básicamente prescribe que el 5% de lo recaudado por impuesto predial será utilizado con fines de mejorar la gestión de la propia municipalidad, actualizar el catastro, mejorar la fiscalización y recaudación, entre otros.

ANEXO

Código: 0005

Tabla 29: Categorización de Objetivos

Ámbito Temático	Problema	Preguntas de Investigación	Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías
Orden de prelación de pago en la cancelación del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles.	¿Es factible la inclusión del orden de prelación de pago contenida en el artículo 1257 del Código Civil como ampliación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal respecto del impuesto predial?	¿Cuáles son las consecuencias de realizar actos de transferencia de inmuebles sin un orden de prelación de pagos del impuesto predial; respecto de la recaudación? ¿Qué impacto tendría para la recaudación la administración municipal, la comunidad distrital y los agentes	Determinar si la actual aplicación del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF respecto del impuesto predial, es beneficiosa o presenta complicaciones para la recaudación	Analizar si es posible agregar el orden de prelación de pago del artículo 1257 del Código Civil en el supuesto establecido por el artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF.	Recaudación del impuesto predial mediante la inclusión del orden de prelación de pago. Posibles soluciones paralelas a la inclusión propuesta acuñadas por intérpretes del derecho tributario.	- Municipalidades como sujeto activo del impuesto predial. - Recursos municipales. -Destino de la recaudación de los impuestos.

<p>económicos la inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial?</p>	<p>n del impuesto predial en los gobiernos locales.</p>	<p>Proponer la adición de un literal dentro del artículo 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobada por D.S. N°156-2004-EF basado en el orden de prelación de pago que establece el artículo 1257 del Código Civil.</p>	<p>Consecuencias colaterales de la inclusión del orden propuesto en sectores diferentes del tributario.</p>	<p>Propuesta del ministerio de economía y finanzas para mejorar la recaudación del impuesto predial. - Círculos de abogados tributaristas del Perú y propuestas para mejorar la recaudación del impuesto predial.</p>
---	---	--	---	---

Sector
privado
inmobilia
rio.

Agentes
económi
cos.

Fuente: Entrevista elaborada por el autor.

ANEXO

Código: 0006

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la guía de entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado


Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	CABALLERA VIDAL Jherbín
Grado Académico	UNIVERSITARIO
Mención	DERECHO y CC. Políticas
Firma	

Tesis: "Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles"

La entrevista será realizada a los gerentes del área de tributación de las municipalidades y en su defecto al personal del área.

ITEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1 H	2 C	3 B	
I. Teniendo en cuenta que, la deficiente recaudación es uno de los principales problemas que pululan en el ámbito tributario del Perú ¿Considera que la recaudación de los tributos municipales a nivel provincial y en específico a nivel del distrito de huanchaco es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas?		X		
II. ¿Qué relevancia cree que deviene de la recaudación del impuesto predial para la provincia de Trujillo y en específico para la comunidad de Huanchaco?		X		
III. El TUO de la Ley de tributación municipal en su artículo 20 especifica que el 5% de la renta obtenida por impuesto predial será destinada a la mejora de la gestión interna de la municipalidad. Actualmente y en base a lo recaudado ¿Considera que dicho presupuesto alcanza a cubrir la capacitación del personal,	X			

<p>fiscalización, catastro, notificaciones y otros gastos de gestión de la municipalidad?</p>				
<p>IV. La ley orgánica de municipalidades expresa taxativamente la autonomía que poseen los distritos de cada provincia para recaudar y gestionar los tributos de su competencia; teniendo en cuenta que el código tributario expresa que los contribuyentes tienen el libre albedrío en la elección del orden del periodo fiscal que deseen pagar ¿Cree que la inclusión de un literal que agregue un orden de prelación de pago en el impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles que regula el artículo 7 de la ley orgánica municipal, pueda lograrse y sobre todo aplicarse, libre de contingencias?</p>			X	
<p>V. ¿Considera que la recaudación del Impuesto predial por parte de la municipalidad se ve mermada por causa de la potestad de los contribuyentes, de pagar el año fiscal de su elección? Y de ser así, ¿Qué incidencias cree que genera dicha facultad en el cobro del mencionado tributo?</p>		X		

<p>VI. ¿Cree usted que la aplicación del mencionado literal puede constituir una solución a la (usando el eufemismo adecuado) "difícil recaudación" que padece la municipalidad? Y de ser así ¿Cuáles cree que serían los principales beneficios que derivan de la acotada aplicación?</p>		X		
<p>VII. ¿La aplicación del orden de prelación mencionado, implicaría un incremento en la dificultad para transferir bienes inmuebles y con ello afectaría el sector inmobiliario? Y de ser así ¿Cuál es su opinión al respecto?</p>			X	

ANEXO

Código: 0007

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la guía de entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado


Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	CABALLERO VIDAL, Jhonny
Grado Académico	UNIVERSITARIO
Mención	Derecho y ec. Políticas
Firma	

Tesis: "Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles"

La entrevista será realizada a abogados tributaristas sin relación laboral con una municipalidad, con el fin de una opinión imparcial.

ITEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
I. ¿Entiende usted, cual es la importancia que puede suponer un tributo municipal como el impuesto predial en la comunidad distrital?		X		
II. ¿Que opina acerca de la ley 30494 en el apartado que designa la modificación del artículo 14 de la ley de tributación municipal en cuanto faculta a las municipalidades a incrementar el impuesto predial como medida para el incremento de la recaudación del tributo?	X			
III. ¿Considera que dicho incremento es una medida eficiente para mejorar la recaudación del impuesto predial?	X			

<p>IV. ¿Qué opina sobre la respuesta de la comunidad de tributaristas en el Perú, de que la solución al problema de recaudación del impuesto predial se encuentra en la incursión de incentivos y presupuesto que el estado tendría que proporcionar a las municipalidades con el fin de mejorar sus catastros y fiscalización?</p>		X		
<p>V. ¿Cree que exista una solución viable que corrija el problema que se plantea sobre la recaudación del impuesto predial?</p>			X	
<p>VI. ¿Conoce usted acerca de la ley municipal que en su artículo 7 establece que para transferir predios los notarios deben exigir la constancia de no adeudos solo del último ejercicio fiscal sin regular en su totalidad la facultad o posibilidad de que la municipalidad pueda</p>	X			

cobrar la deuda de los ejercicios anteriores?				
VII. ¿Qué opina usted de establecer un marco normativo que faculte a la administración de exigir el cobro del impuesto mediante un orden de prelación de pagos en casos de transferencia de predios, con el fin de que el contribuyente cumpla con los pagos en orden y en su totalidad si es que desea transferir sus inmuebles?		X		

ANEXO

Código: 0008

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la guía de entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	AGUILAR MALO DANITZA LORENA
Grado Académico	SUPERIOR
Mención	DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Firma	<i>Danitza Aguilar</i>

Tesis: "Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles"

La entrevista será realizada a los gerentes del área de tributación de las municipalidades y en su defecto al personal del área.

ITEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
I. Teniendo en cuenta que, la deficiente recaudación es uno de los principales problemas que pululan en el ámbito tributario del Perú ¿Considera que la recaudación de los tributos municipales a nivel provincial y en específico a nivel del distrito de huanchaco es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas?		X		
II. ¿Qué relevancia cree que deviene de la recaudación del impuesto predial para la provincia de Trujillo y en específico para la comunidad de Huanchaco?	X			
III. El TUO de la Ley de tributación municipal en su artículo 20 especifica que el 5% de la renta obtenida por impuesto predial será destinada a la mejora de la gestión interna de la municipalidad. Actualmente y en base a lo recaudado ¿Considera que dicho presupuesto alcanza a cubrir la capacitación del personal,		X		

fiscalización, catastro, notificaciones y otros gastos de gestión de la municipalidad?				
<p>IV. La ley orgánica de municipalidades expresa taxativamente la autonomía que poseen los distritos de cada provincia para recaudar y gestionar los tributos de su competencia; teniendo en cuenta que el código tributario expresa que los contribuyentes tienen el libre albedrío en la elección del orden del periodo fiscal que deseen pagar ¿Cree que la inclusión de un literal que agregue un orden de prelación de pago en el impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles que regula el artículo 7 de la ley orgánica municipal, pueda lograrse y sobre todo aplicarse, libre de contingencias?</p>	X			
<p>V. ¿Considera que la recaudación del Impuesto predial por parte de la municipalidad se ve mermada por causa de la potestad de los contribuyentes, de pagar el año fiscal de su elección? Y de ser así, ¿Qué incidencias cree que genera dicha facultad en el cobro del mencionado tributo?</p>	X			

<p>VI. ¿Cree usted que la aplicación del mencionado literal puede constituir una solución a la (usando el eufemismo adecuado) "difícil recaudación" que padece la municipalidad? Y de ser así ¿Cuáles cree que serían los principales beneficios que derivan de la acotada aplicación?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>			
<p>VII. ¿La aplicación del orden de prelación mencionado, implicaría un incremento en la dificultad para transferir bienes inmuebles y con ello afectaría el sector inmobiliario? Y de ser así ¿Cuál es su opinión al respecto?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>			

Daritzza Aguilar

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la guía de entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	DANITZA LORENA AGUILAR MALO
Grado Académico	SUPERIOR
Mención	DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
Firma	<i>Danitza Aguilar</i>

Tesis: "Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles"

La entrevista será realizada a abogados tributaristas sin relación laboral con una municipalidad, con el fin de una opinión imparcial.

ITEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
I. ¿Entiende usted, cual es la importancia que puede suponer un tributo municipal como el impuesto predial en la comunidad distrital?	X			
II. ¿Que opina acerca de la ley 30494 en el apartado que designa la modificación del artículo 14 de la ley de tributación municipal en cuanto faculta a las municipalidades a incrementar el impuesto predial como medida para el incremento de la recaudación del tributo?	X			
III. ¿Considera que dicho incremento es una medida eficiente para mejorar la recaudación del impuesto predial?	X			

<p>IV. ¿Qué opina sobre la respuesta de la comunidad de tributaritas en el Perú, de que la solución al problema de recaudación del impuesto predial se encuentra en la incursión de incentivos y presupuesto que el estado tendría que proporcionar a las municipalidades con el fin de mejorar sus catastros y fiscalización?</p>			X	
<p>V. ¿Cree que exista una solución viable que corrija el problema que se plantea sobre la recaudación del impuesto predial?</p>		X		
<p>VI. ¿Conoce usted acerca de la ley municipal que en su artículo 7 establece que para transferir predios los notarios deben exigir la constancia de no adeudos solo del último ejercicio fiscal sin regular en su totalidad la facultad o posibilidad de que la municipalidad pueda</p>	X			

cobrar la deuda de los ejercicios anteriores?				
VII. ¿Qué opina usted de establecer un marco normativo que faculte a la administración de exigir el cobro del impuesto mediante un orden de prelación de pagos en casos de transferencia de predios, con el fin de que el contribuyente cumpla con los pagos en orden y en su totalidad si es que desea transferir sus inmuebles?	<u>X</u>			

Danitza Aguilar

ANEXO

Código: 0010

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la guía de entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:


RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Sipán Manrique Joselyn Wendy
Grado Académico	Bachiller en Derecho
Mención	
Firma	

Tesis: "Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles"

La entrevista será realizada a los gerentes del área de tributación de las municipalidades y en su defecto al personal del área.

ITEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
VIII. Teniendo en cuenta que, la deficiente recaudación es uno de los principales problemas que pululan en el ámbito tributario del Perú ¿Considera que la recaudación de los tributos municipales a nivel provincial y en específico a nivel del distrito de huanchaco es suficiente para cubrir los gastos y necesidades públicas?			X	
IX. ¿Qué relevancia cree que deviene de la recaudación del impuesto predial para la provincia de Trujillo y en específico para la comunidad de Huanchaco?			X	
X. El TUO de la Ley de tributación municipal en su artículo 20 especifica que el 5% de la renta obtenida por impuesto predial será destinada a la mejora de la gestión interna de la municipalidad. Actualmente y en base a lo recaudado ¿Considera que dicho presupuesto alcanza a cubrir la capacitación del personal,			X	

<p>fiscalización, catastro, notificaciones y otros gastos de gestión de la municipalidad?</p>				
<p>XI. La ley orgánica de municipalidades expresa taxativamente la autonomía que poseen los distritos de cada provincia para recaudar y gestionar los tributos de su competencia; teniendo en cuenta que el código tributario expresa que los contribuyentes tienen el libre albedrío en la elección del orden del periodo fiscal que deseen pagar ¿Cree que la inclusión de un literal que agregue un orden de prelación de pago en el impuesto predial en los supuestos de transferencia de inmuebles que regula el artículo 7 de la ley orgánica municipal, pueda lograrse y sobre todo aplicarse, libre de contingencias?</p>			<p>X</p>	
<p>XII. ¿Considera que la recaudación del Impuesto predial por parte de la municipalidad se ve mermada por causa de la potestad de los contribuyentes, de pagar el año fiscal de su elección? Y de ser así, ¿Qué incidencias cree que genera dicha facultad en el cobro del mencionado tributo?</p>			<p>X</p>	

<p>XIII. ¿Cree usted que la aplicación del mencionado literal puede constituir una solución a la (usando el eufemismo adecuado) “difícil recaudación” que padece la municipalidad? Y de ser así ¿Cuáles cree que serían los principales beneficios que derivan de la acotada aplicación?</p>			X	
<p>XIV. ¿La aplicación del orden de prelación mencionado, implicaría un incremento en la dificultad para transferir bienes inmuebles y con ello afectaría el sector inmobiliario? Y de ser así ¿Cuál es su opinión al respecto?</p>			X	

ANEXO

Código: 0011

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la guía de entrevista, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Sipan Manrique Joselyn Wendy
Grado Académico	Bachiller en Derecho
Mención	
Firma	

Tesis: "Inclusión normativa del orden de prelación de pago del impuesto predial en supuestos de transferencia de inmuebles"

La entrevista será realizada a abogados tributaristas sin relación laboral con una municipalidad, con el fin de una opinión imparcial.

ITEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
I. ¿Entiende usted, cual es la importancia que puede suponer un tributo municipal como el impuesto predial en la comunidad distrital?			X	
II. ¿Que opina acerca de la ley 30494 en el apartado que designa la modificación del artículo 14 de la ley de tributación municipal en cuanto faculta a las municipalidades a incrementar el impuesto predial como medida para el incremento de la recaudación del tributo?			X	
III. ¿Considera que dicho incremento es una medida eficiente para mejorar la recaudación del impuesto predial?			X	

<p>IV. ¿Qué opina sobre la respuesta de la comunidad de tributaritas en el Perú, de que la solución al problema de recaudación del impuesto predial se encuentra en la incursión de incentivos y presupuesto que el estado tendría que proporcionar a las municipalidades con el fin de mejorar sus catastros y fiscalización?</p>			X	
<p>V. ¿Cree que exista una solución viable que corrija el problema que se plantea sobre la recaudación del impuesto predial?</p>			X	
<p>VI. ¿Conoce usted acerca de la ley municipal que en su artículo 7 establece que para transferir predios los notarios deben exigir la constancia de no adeudos solo del último ejercicio fiscal sin regular en su totalidad la facultad o posibilidad de que la municipalidad pueda cobrar la deuda de los ejercicios anteriores?</p>			X	

<p>VII. ¿Qué opina usted de establecer un marco normativo que faculte a la administración de exigir el cobro del impuesto mediante un orden de prelación de pagos en casos de transferencia de predios, con el fin de que el contribuyente cumpla con los pagos en orden y en su totalidad si es que desea transferir sus inmuebles?</p>			X	
---	--	--	----------	--