Universidad Católica de Santa María

## Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

## Escuela Profesional de Derecho

# La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026


Tesis presentada por:

**Vaca Lopez, Camila Alejandra**

**ORCID: 0009-0006-9184-5237**


Para optar el Título Profesional de Abogada


Asesora:

**Dra. Caceres Zúñiga, Carolina Amiry**

**ORCID: 0009-0001-4533-4675**



Arequipa - Perú

2026

UCSM-ERP

# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

## DERECHO

## TITULACIÓN CON TESIS

## DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 01 de Septiembre del 2026

**Dictamen: 017777-C-EPDD-2026**

Visto el borrador del expediente 017777, presentado por:

**2017250082** - **VACA LOPEZ CAMILA ALEJANDRA**

Titulado:

**LA REGULACIÓN DEL CATASTRO URBANO Y SU INCIDENCIA EN LA FACULTAD FISCALIZADORA DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA, AREQUIPA, AÑO 2026**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

Titulo Profesional/Titulo de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

**ABOGADO**

**29427920** - **TEJADA PACHECO NEIL HERNAN**
**DICTAMINADOR**



**70012632** - **YUCRA NUÑEZ YOSIV ZOLIN**
**DICTAMINADOR**



**40388076** - **VELIZ VIZCARDO GIANCARLO CHRISTIAN**
**DICTAMINADOR**



# LA REGULACIÓN DEL CATASTRO URBANO Y SU INCIDENCIA EN LA FACULTAD FISCALIZADORA DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA, AREQUIPA, AÑO 2026

INFORME DE ORIGINALIDAD

| 19% | 18% | 8% | 5% |
|---|---|---|---|
| INDICE DE SIMILITUD | FUENTES DE INTERNET | PUBLICACIONES | TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |

FUENTES PRIMARIAS

| | | |
|---|---|---|
| 1 | hdl.handle.net<br>Fuente de Internet | 3% |
| 2 | repositorio.ucsm.edu.pe<br>Fuente de Internet | 1% |
| 3 | repositorio.unsaac.edu.pe<br>Fuente de Internet | 1% |
| 4 | www.coursehero.com<br>Fuente de Internet | 1% |
| 5 | repositorio.unc.edu.pe<br>Fuente de Internet | 1% |
| 6 | repositorio.ucv.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 7 | idoc.pub<br>Fuente de Internet | <1% |
| 8 | repositorio.unsa.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 9 | alicia.concytec.gob.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 10 | repositorio.unfv.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 11 | repositorio.uncp.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 12 | repositorio.utea.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 13 | vsip.info<br>Fuente de Internet | <1% |
| 14 | repositorio.udh.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| | repositorio.continental.edu.pe | |

## DEDICATORIA

***A mi madre, Amparo.***

*Por demostrarme que el amor más grande también se expresa en cada sacrificio silencioso. Gracias por enseñarme que la dedicación, el esfuerzo y la entrega siempre encuentran su recompensa.*

***A mi padre, Fredy.***

*Por mostrarme que la constancia, la perseverancia y el compromiso son el camino para alcanzar los sueños. Gracias por inspirarme a afrontar cada meta con determinación y convicción.*

***A mis abuelos, Edgardo y Viviana,***
***quienes hoy descansan en paz.***

*Porque sus enseñanzas y el amor con el que marcaron mi vida continúan acompañándome cada día. Espero que esta meta honre la huella imborrable que dejaron en mí.*

***Con profundo amor y eterna gratitud, dedico este logro a quienes, de distintas maneras, sembraron en mí los valores, la fortaleza y la esperanza que hicieron posible alcanzar este sueño.***

## AGRADECIMIENTOS

*A Dios, porque me enseñó que sus tiempos son perfectos y que cada acontecimiento tiene un propósito. Gracias por guiar mi camino, fortalecer mi fe y permitirme alcanzar esta meta conforme a tu voluntad.*

*A mis padres, Amparo y Fredy, por su amor incondicional, su apoyo constante y por acompañarme en cada etapa de este camino.*

*A la Dra. Carolina Cáceres Zúñiga, por su orientación y valiosos aportes durante el desarrollo de esta investigación.*

*A la Universidad Católica de Santa María, por la formación brindada durante mi trayectoria profesional.*

*A la Municipalidad Distrital de Yarabamba, alcalde y funcionarios, que me brindaron y facilitaron los instrumentos para realizar este trabajo de investigación.*

***A todos quienes fueron parte de este camino, mi más sincero agradecimiento***.

**EPÍGRAFE**

*Lo que no se mide, no se puede mejorar*

***Peter Drucker***

## RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo general determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba durante el año 2026. La problemática parte de la evidente brecha entre el marco normativo nacional, establecido por la Ley N.º 28294, y la realidad operativa de la entidad, la cual, pese a contar con la Resolución Gerencial N.º 0142-2023 que aprobó el expediente técnico para la implementación del catastro, mantiene una omisión funcional que afecta su capacidad recaudatoria. Metodológicamente, el estudio es de tipo básico, nivel descriptivo, explicativo, con un diseño de estudio de casos, se utilizó el análisis documental y la normativa vigente como ejes principales para contrastar la situación actual de la administración tributaria municipal y la entrevista. Los resultados de la investigación evidencian que la regulación normativa del catastro urbano incide en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, debido a que la disponibilidad, actualización y articulación de la información catastral constituyen condiciones necesarias para la adecuada identificación, verificación y fiscalización de las obligaciones tributarias. La investigación evidencia que el problema no radica en la inexistencia absoluta de regulación, sino en una brecha entre el marco normativo existente y su implementación operativa, manifestada en las dificultades de articulación entre Catastro y Rentas, así como en la información reportada de 1,884 contribuyentes omisos, 104 acciones o procedimientos de fiscalización y la necesidad de revisar y depurar las bases de datos para la emisión del impuesto predial 2026, que comprende 2,001 contribuyentes y 3,252 predios, por S/ 263,582.81. En consecuencia, resulta pertinente establecer mediante una Ordenanza Municipal mecanismos internos de procedimientos, responsabilidades, actualización, transferencia, validación, interoperabilidad y seguimiento de la información catastral, con la finalidad de operativizar la regulación existente y fortalecer su utilización como soporte técnico permanente de la fiscalización y determinación del impuesto predial.



**Palabras clave:** Catastro urbano, impuesto predial, facultad fiscalizadora.

## ABSTRACT

The overall objective of this study is to determine the impact of urban cadastral regulations on the exercise of property tax oversight authority in the District Municipality of Yarabamba during the year 2026. The problem stems from the evident gap between the national regulatory framework, established by Law No. 28294, and the operational reality of the municipality, which—despite having Managerial Resolution No. 0142-2023, which approved the technical dossier for the implementation of the cadaster continues to suffer from a functional shortcoming that affects its revenue collection capacity. Methodologically, this is a basic, descriptive, and explanatory study with a case study design. Document analysis and current regulations were used as the main tools to compare the current state of municipal tax administration with the findings from interviews. The research findings show that the regulatory framework governing the urban cadastre affects the exercise of property tax enforcement authority in the District Municipality of Yarabamba, since the availability, updating, and coordination of cadastral information are necessary conditions for the proper identification, verification, and enforcement of tax obligations. The study shows that the problem does not lie in the complete absence of regulation, but rather in a gap between the existing regulatory framework and its operational implementation, manifested in difficulties in coordination between the Cadastral Office and the Revenue Office, as well as in the reported information on 1,884 non-compliant taxpayers, 104 audit actions or procedures, and the need to review and clean up the databases for the issuance of the 2026 property tax assessment, which covers 2,001 taxpayers and 3,252 properties, totaling S/ 263,582.81. Consequently, it is appropriate to establish, through a Municipal Ordinance, internal mechanisms governing procedures, responsibilities, updating, transfer, validation, interoperability, and monitoring of cadastral information, with the aim of implementing existing regulations and strengthening their use as a permanent technical support for the audit and assessment of property tax.



**Keywords:** Urban cadastre, property tax, tax oversight authority.

**Índice**

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTOS**

**EPÍGRAFE**

**RESUMEN**

**ABSTRACT**

**INTRODUCCIÓN** ..... **1**

**CAPÍTULO 1** ..... **2**

**1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA** ..... **3**

**1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA** ..... 3

**1.2. OBJETIVOS** ..... 7

**1.3. HIPÓTESIS** ..... 7

**CAPÍTULO 2** ..... **8**

**2. MARCO TEÓRICO** ..... **9**

**2.1. ESTADO DEL ARTE** ..... 9

**2.2. MARCO CONCEPTUAL O BASES TEÓRICAS** ..... 13

***2.2.1. Catastro Urbano*** ..... *13*

**2.2.1.1. Importancia del catastro** ..... 14

**2.2.1.2. Entidad encargada del catastro** ..... 15

**2.2.1.3. Historia del catastro urbano en el Perú** ..... 16

**2.2.1.4. Tipos de catastro** ..... 16

**2.2.1.4.1. Catastro físico** ..... 16

**2.2.1.4.2. Catastro jurídico** ..... 17

**2.2.1.4.3. Catastro fiscal** ..... 17

**2.2.1.5. Componentes del catastro urbano** ..... 17

**2.2.1.6. Actualización catastral** ..... 19

**2.2.1.7. Marco normativo del catastro urbano en el Perú** ..... 20

**2.2.1.8. Rol de las municipalidades en la gestión catastral** ..... 21

**2.2.1.9. Situación actual del catastro urbano en el Perú** ..... 21

**2.2.1.10. Situación actual del catastro urbano en Arequipa** ..... 22

**2.2.1.11. Catastro en Yarabamba** ..... 22

**2.2.1.12. La eficacia jurídica de la Ley 28294 y de los actos administrativos vinculados a la implementación del catastro urbano** ..... 23

*2.2.2. Facultad fiscalizadora municipal y el impuesto predial* ..... *24*
**2.2.2.1. Administración Tributaria Municipal** ..... 24
**2.2.2.1.1. Funciones de la Administración Tributaria Municipal** ..... 25
**2.2.2.2. Fiscalización tributaria** ..... 25
**2.2.2.2.1. Objetivos de la fiscalización tributaria** ..... 26
**2.2.2.3. Facultad fiscalizadora** ..... 26
**2.2.2.3.1. Importancia de la facultad fiscalizadora** ..... 26
**2.2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la facultad fiscalizadora** ..... 27
**2.2.2.3.3. Principios de la fiscalización tributaria** ..... 28
**2.2.2.3.4. Facultades de la administración tributaria** ..... 29
**2.2.2.3.5. Procedimientos de fiscalización** ..... 30
**2.2.2.3.6. Límites de la facultad fiscalizadora** ..... 31
**2.2.2.3.7. Medios de fiscalización** ..... 33
**2.2.2.3.8. Importancia de la fiscalización en la recaudación tributaria** ..... 34
**2.2.2.3.9. Marco normativo de la facultad fiscalizadora en el Perú** ..... 35
**2.2.2.3.10. Omisión de la facultad fiscalizadora en las municipalidades** ..... 36
**2.2.2.4. Recaudación tributaria** ..... 36
**2.2.2.4.1. Tributos** ..... 36
**2.2.2.4.2. Impuesto predial** ..... 37
**2.3. MARCO LEGAL** ..... 47
**CAPÍTULO 3** ..... **49**
**3. MARCO METODOLÓGICO** ..... **50**
**3.1. TIPO** ..... 50
**3.2. NIVEL** ..... 50
**3.3. DISEÑO** ..... 50
**3.4. MÉTODO** ..... 50
**3.5. TÉCNICAS** ..... 51
**3.6. INSTRUMENTOS** ..... 51
**CAPÍTULO 4** ..... **52**
**4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN** ..... **53**
**4.1. DETERMINAR LA INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL CATASTRO URBANO EN EL EJERCICIO DE LA FACULTAD FISCALIZADORA DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA, 2026.** ..... 53

**4.2. El marco legal nacional y local que regula el catastro urbano: Establecer el grado de obligatoriedad y las competencias atribuidas** ..... 55
**4.3. Los fundamentos jurídicos que configuran al catastro urbano como registro administrativo de carácter obligatorio y la determinación fehaciente de la base imponible del impuesto predial** ..... 57
**4.4. Las causas de la omisión funcional normativa en la implementación del catastro en la Municipalidad Distrital de Yarabamba y su impacto en la legalidad de los actos de fiscalización tributaria** ..... 59
**4.5. La necesidad de emitir una disposición normativa para el cumplimiento de la obligación legal que regule la operatividad del catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba** ..... 61
**CONCLUSIONES** ..... **64**
**RECOMENDACIONES** ..... **66**
**REFERENCIAS** ..... **67**

## Índice de anexos

**Anexo 1** Matriz de consistencia ..... 73
**Anexo 2** Propuesta normativa ..... 74
**Anexo 3** Instrumentos ..... 79
**Anexo 4** Desarrollo de instrumentos ..... 86
**Anexo 5** Entrevista ..... 93
**Anexo 6** Matriz de triangulación para determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en la facultad fiscalizadora del impuesto predial ..... 103
**Anexo 7** Resolución de Alcaldía – Cantidad de predios ..... 109
**Anexo 8** Fichas de validación ..... 107

## Introducción

La gestión territorial y la administración tributaria municipal son pilares fundamentales para el desenvolvimiento de los gobiernos locales en el marco de la modernización del Estado. Para América Latina, los sistemas catastrales modernos se han pensado como un instrumento de gestión territorial, pero no como un único instrumento, sino como condición ineludible para mejorar la recaudación tributaria predial y consolidar la seguridad jurídica de la propiedad. En el Perú, conviven dos realidades: la norma que regula los regímenes subnacionales y las entidades municipales. La Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, establece su carácter obligatorio; sin embargo, gran parte de las municipalidades del país continúan sin catastro actualizado, lo que genera un fuerte impacto en sus posibilidades recaudatorias.

La Municipalidad Distrital de Yarabamba, en Arequipa, no es ajena a esta problemática. No obstante, a pesar de que existe instrumento administrativo mencionado en la Resolución Gerencial N.º 0142-2023 que aprueba expediente técnico servicio de catastro urbano, no se implementó; por lo tanto, la omisión funcional antes referida representa, además del incumplimiento de mandatos legales, una consecuencia jurídica inmediata, la debilidad de la potestad fiscalizadora de la administración tributaria municipal. Al no contar con un catastro funcional, la determinación de la base imponible del impuesto predial está sustentada en declaraciones sin contraste técnico, lo cual vulnera el principio de legalidad tributaria; inseguridad jurídica para la administración y el administrado.

La presente investigación se justifica por la necesidad de analizar el impacto de esta omisión funcional normativa y administrativa en el ejercicio de la potestad tributaria. No es simplemente un asunto técnico de levantamiento de información, sino una cuestión de eficacia jurídica: en qué medida la falta de ejecución de los actos administrativos aprobados impide la consecución de los fines públicos atribuidos a la entidad.

A través de esta tesis, se busca determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba durante el año 2026. Para ello, se analiza el marco legal vigente, se evalúan las causas de la omisión funcional en la implementación del catastro y se propone la necesidad de instrumentos normativos internos que aseguren la operatividad de este sistema, fortaleciendo así la autonomía financiera y la eficiencia recaudatoria municipal.

# CAPÍTULO I

## 1. Planteamiento del problema

### 1.1.Descripción del problema

En América Latina, la modernización del catastro urbano ha emergido como un pilar clave para fortalecer la gestión territorial y la administración de los impuestos municipales. Durante la X Asamblea de la Red Interamericana de Registro de la Propiedad y Catastro (2024), naciones como Argentina, Ecuador, Panamá, Guatemala, Brasil y Perú compartieron iniciativas centradas en digitalizar, modernizar e intercomunicar sus sistemas catastrales. Todos coincidieron en que un catastro actualizado es una herramienta fundamental para optimizar la gestión pública y la recaudación tributaria. Igualmente, el Banco Mundial (2024) mediante el Informe del Proyecto Nacional de Catastro Urbano y Apoyo Municipal, señala que en Perú, la ausencia de un catastro urbano actualizado y efectivo limita a los gobiernos locales la posibilidad de fortalecer la recaudación del impuesto predial y el ejercicio de sus funciones de fiscalización, dado los déficits en el levantamiento catastral, problemas en la ejecución y escasa coordinación interinstitucional. Lo expuesto anteriormente me permite afirmar que la modernización del catastro territorial no solo constituye una cuestión técnica, sino que además representa un supuesto de hecho necesario para contar con una administración tributaria municipal eficiente y reforzar la seguridad jurídica.

En el año 2004 se promulgó la Ley N.º 28294, titulada “Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios”, aplicable a los organismos gubernamentales nacionales, regionales y municipales. De este modo, el Estado puede tener un conocimiento exhaustivo de su riqueza territorial, lo que facilitará la planificación y ejecución de diversas iniciativas de desarrollo, potenciar la riqueza mediante la utilización óptima de los recursos y priorizar las necesidades, al tiempo que se promueve la inversión nacional y extranjera (Sistema Nacional Integrado de Información, 2022). Asimismo, plantea que el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) se vincule con el registro de predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) mediante la información catastral que tiene asignado el código único catastral.

La historia de un catastro urbano surge a partir de un instrumento único, un mapa que articula de forma dinámica las características de cada predio. En cada ficha del inmueble se puede leer su particularidad, su destino, su valor fiscal. A partir de ahí se van revelando, a partir del mencionado diario de campo, errores, deserciones y datos faltantes en las declaraciones juradas de los contribuyentes, como quien lee un diario de campo para comprender la ciudad. Lo anterior incide directamente en su capacidad de control, ya que le permite hacer una mejor selección de las intervenciones a realizar, contar con información confiable que sustente su

proceder y favorecer la toma de decisiones. En conjunto, el catastro facilita una fiscalización más eficiente y contribuye a mejorar el cumplimiento tributario y la recaudación del impuesto predial. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015)

Tanto a nivel nacional, regional y municipal, se confiere a los administradores tributarios la facultad de fiscalización tributaria para llevar a cabo investigaciones, inspecciones y supervisar el cumplimiento adecuado de las obligaciones tributarias, así como la administración precisa de los beneficios tributarios a las personas que reúnan los requisitos (Gestión, 2021); sin embargo, esta labor se ve afectada porque para hacerse efectiva debidamente se requiere de un proceso de fiscalización que comprende las etapas de planeamiento y segmentación, inspección y determinación de la deuda tributaria, donde el punto de partida es la contrastación de parámetros tributarios, trabajo de campo, y es aquí donde se hallan, en muchas oportunidades incoherencias, evidenciándose la falta de un catastro informativo técnico sólido que permita iniciar un proceso de fiscalización tributaria debido.

La facultad fiscalizadora es irrenunciable para la administración municipal (Congreso de la República, 2002); por lo tanto, constituye una obligación imperativa y no facultativa. Si el D.L. 776 faculta a las municipalidades a fiscalizar el valor real de los predios, la carencia de un catastro operativo implica que la entidad está realizando una fiscalización carente de sustento técnico, lo que deviene en actos arbitrarios. Esta situación vulnera directamente el principio de legalidad tributaria, toda vez que la determinación de la obligación fiscal se aparta de los mecanismos de contraste exigidos por el ordenamiento jurídico, generando inseguridad en el administrado

Las municipalidades, específicamente el área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro, dentro de la Ley 28294, asumen la labor de ser el primer filtro que vierte información para todo el sistema registral; sin embargo, las carencias que se observan son alarmantes, ya que la información sobre las propiedades está desactualizada y hace que el proceso de inspección fiscal sea ineficaz, es una clave fuente de ingresos para gobiernos locales, para obras y servicios públicos. (Fernández & Arellano, 2018).

Actualmente hay incumplimiento de la obligación legal de implementar y mantener el catastro urbano en la mayoría de municipalidades del Perú; en el país existen 1891 municipalidades provinciales y distritales de las cuales, según Resolución Ministerial N°. 157-2025-EF/15 (2025) solo 120 entidades han implementado el catastro, 26 distritos han vinculado el catastro a la recaudación tributaria municipal; sin embargo, por el momento la Municipalidad Distrital de Yarabamba no se encuentra incluida en esta estrategia de gestión lo que evidencia que actualmente la municipalidad no aplica la Ley de Catastro vigente; por lo que, no le permite

cumplir su obligación legal y al no cumplir con ello está dejando de ejercer su facultad fiscalizadora tributaria. Además, no existe ningún mecanismo tecnológico para almacenar la plataforma de base de datos catastral. Cabe mencionar que todas las regulaciones técnicas sobre temas catastrales han sido aprobadas, las cuales prevén el establecimiento de manuales de procesos estandarizados para la realización de topografías, mantenimiento y actualización del catastro urbano y la información catastral de las propiedades; sin embargo, a la fecha estas acciones no han sido suficientes para promover la generación del catastro en el Perú.

De acuerdo con la Ley de Registro Predial (Ley N° 28294), el padrón urbano sirve como la herramienta para la identificación, valoración y control de bienes inmuebles, mientras que la regulación del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto Municipal (D.S. N° 156-2004-EF, en aplicación del D.L. N° 776) indica que se grava un impuesto predial urbano y requiere que los municipios tengan un catastro. Actualmente la Municipalidad de Yarabamba incurre en una omisión de sus deberes funcionales al no implementar el Sistema Nacional Integrado de Catastro creado por la Ley N° 28294, lo cual vicia la determinación del impuesto predial por falta de base normativa técnica.

El MOF (Manual de Organización y Funciones) y ROF (Reglamento de Organización y Funciones) de la municipalidad asignan funciones sobre catastro urbano al área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro, lo cual incluye: elaboración y mantenimiento del catastro, administración de la información catastral, emisión de códigos catastrales, seguimiento a planes de desarrollo urbano y territorial pero no regula en detalle los procedimientos operativos de su funcionamiento. Asimismo, se cuenta con la Resolución Gerencial N.º 0142-2023 que aprueba el expediente técnico del proyecto de creación del servicio de catastro urbano, que autoriza su ejecución como obra o proyecto de inversión; no obstante lo cual, aun con la aprobación del mencionado expediente técnico, no se ejecutó ni se puso en funcionamiento el servicio de catastro urbano, por lo que persiste la inexistencia de un registro catastral operativo que permita integrar la información territorial a la gestión tributaria municipal.

Esta situación revela que el problema jurídico no radica en la inexistencia de un marco normativo que regule el catastro urbano, sino en una deficiente gestión de implementación en la ejecución del acto administrativo que dispuso su implementación y en la ausencia de mecanismos administrativos internos que aseguren su ejecución, operatividad, actualización permanente e interoperabilidad con la Unidad de Rentas. Como consecuencia, tanto el mandato previsto en la Ley N.° 28294 como la Resolución Gerencial N.° 0142-2023 carecen de eficacia

practica dentro de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, al no haberse ejecutado las actuaciones administrativas necesarias para su implementación.

La falta de ejecución de la Resolución Gerencial N.º 0142-2023 evidencia una omisión funcional de la administración municipal, la cual impide que dicho acto administrativo produzca los efectos jurídicos para los cuales fue emitido, limitando así la implementación efectiva del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial. Como consecuencia, la determinación de la base imponible sigue fundamentándose en gran medida en la autoliquidación efectuada por el propio sujeto pasivo, sin que exista un catastro operativo que permita verificar de forma objetiva las modificaciones físicas sufridas en los predios, las ampliaciones de construcción, los cambios de uso o cualquier otra circunstancia con relevancia tributaria.

En ese contexto, la presente investigación analiza las consecuencias jurídicas derivadas de la falta de ejecución del acto administrativo que aprobó el expediente técnico del catastro urbano y de la ausencia de instrumentos normativos internos que garantice su implementación efectiva, con el propósito de determinar cómo dicha situación limita el ejercicio de la facultad fiscalizadora de la Municipalidad Distrital de Yarabamba y justificar la necesidad de emitir una disposición normativa local que permita materializar las obligaciones previstas en la Ley N.° 28294 y fortalecer el ejercicio de la potestad tributaria municipal.

La justificación jurídico administrativa de la presente investigación radica en el estudio sobre la importancia de la ejecución de los actos administrativos, teniendo como caso específico la Resolución Gerencial 0142-2023 de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, mediante la cual se aprueba el expediente técnico para la creación del servicio de catastro urbano. En ese sentido, el ordenamiento jurídico nacional contempla un marco normativo regulador que regula sobradamente tanto la creación e implementación del catastro urbano como el ejercicio de la facultad fiscalizadora municipal, especialmente a través de: i) Ley N28294, Ley del Catastro Urbano; ii) Ley Orgánica de Municipalidades (Ley 27972); iii) Ley de Tributación Municipal (Ley 23853); iv) Código Tributario (Decreto Legislativo 816). Frente a esto, el problema jurídico planteado no radica en la inexistencia de regulación nacional al respecto; más bien, versa sobre la falta de ejecución material de las actuaciones administrativas tendientes a dar cumplimiento a dicha disposición y sobre los mecanismos internos que deben implementarse, para hacer operativo el servicio catastral en la Municipalidad Distrital de Yarabamba. Se sostiene que no basta con emitir un acto administrativo si no se llega a ejecutarlo, porque eso amenaza la eficacia de la administración y contraviene lo establecido en la Ley 28294. A la vez, la ausencia de un catastro urbano operativo frena la fiscalización del impuesto predial, al

dificultar la determinación adecuada de su base imponible. Por ello, esta investigación se propone mostrar las consecuencias jurídicas de dicha omisión y proponer mecanismos que faciliten la implementación efectiva del catastro urbano a nivel municipal.

## 1.2.Objetivos

### Objetivo General

Determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, 2026.

### Objetivos Específicos

- Analizar el marco legal nacional y local que regula el catastro urbano, a fin de establecer el grado de obligatoriedad y las competencias atribuidas.
- Evaluar los fundamentos jurídicos que configuran al catastro urbano como un registro administrativo de carácter obligatorio para la determinación fehaciente de la base imponible del impuesto predial.
- Determinar las causas de la omisión funcional normativa en la implementación del catastro en la Municipalidad Distrital de Yarabamba y su impacto en la legalidad de los actos de fiscalización tributaria.
- Justificar la necesidad de emitir una disposición normativa para el cumplimiento de la obligación legal que regule la operatividad del catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba.

## 1.3.Hipótesis

Dado que la Ley N.º 28294 y el D.S. N.º 156-2004-EF establecen el marco jurídico del catastro como instrumento técnico-administrativo para la identificación y determinación de las características de los predios, es probable que la omisión funcional en la ejecución de la Resolución Gerencial N.º 0142-2023-GIDUR-MDY limite el ejercicio eficiente de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, debido a la insuficiente actualización, articulación e interoperabilidad de la información catastral con la administración tributaria; siendo necesaria la implementación de un instrumento normativo interno que operativice dichas obligaciones mediante mecanismos de actualización, transferencia, validación y seguimiento de la información catastral para la fiscalización y determinación del impuesto predial en 2026.

# CAPÍTULO II

## 2. Marco Teórico

### 2.1. Estado del arte

**Antecedentes internacionales**

- La investigación de Aguilera Herrera y Ortiz Arboleda (2024) titulada "Análisis de las estrategias implementadas para el recaudo del impuesto predial unificado frente a los índices de crecimiento fiscal con el propósito de estimar el impacto económico y social generado por las súper obras ejecutadas en el municipio de Tuluá durante el periodo 2020 – 2023". La investigación tuvo como objetivo analizar las estrategias de recaudo del impuesto predial unificado y su relación con la tasa de crecimiento fiscal, estimar el impacto social y económico de los grandes proyectos de obra pública ejecutados en el municipio de Tuluá entre 2020 y 2023. Se llevó a cabo un enfoque cualitativo cuyo propósito fue identificar las características y condiciones relacionadas únicamente con las estrategias de recaudo tributario. La información fue obtenida de diferentes fuentes primarias, incluyendo la Secretaría de Hacienda de la alcaldía municipal de Tuluá, mientras que la información secundaria se obtuvo a partir del análisis documental con archivos públicos y diferentes fuentes bibliográficas. Como instrumento primario se utilizó una encuesta, complementada con técnicas de análisis documental. La ausencia de una revisión ex-post o la implementación inadecuada de tácticas de recaudación de impuestos puede llevar a que una organización adopte medidas irrelevantes y financieramente onerosas.
- En la investigación de Almeida (2020) en su investigación titulada: Impuesto sobre la propiedad urbana: Un estudio sobre el criterio material de la norma de incidencia tributaria, analizó el criterio material de la regla matriz de incidencia tributaria del Impuesto sobre la Propiedad Predial y Territorial Urbana (IPTU) desde un enfoque jurídico-dogmático. La investigación evidenció que la doctrina y la jurisprudencia imponen a la administración tributaria la determinación del hecho imponible indistintamente a partir de la propiedad, posesión o dominio útil del bien inmueble. Sin que existan criterios jurídicos claros que fundamenten dicha opción. Situación que origina inseguridad jurídica y posibilidad de afectación de principios constitucionales al otorgar discrecionalidad a la administración tributaria. Como conclusión, el autor sostiene que el criterio material del IPTU debe fundamentarse exclusivamente en la manifestación de riqueza derivada del ejercicio del animus domini, por ser el único hecho jurídico que legitima la exigencia del impuesto y garantiza el respeto de los principios constitucionales en materia tributaria.

- Verástegui Niño (2023) titulada “La gestión catastral como mecanismo para aumentar los ingresos de las entidades territoriales por medio del cobro del impuesto predial”, donde los sistemas catastrales del país son aún muy antiguos, lo que motiva la operacionalización de la política pública de catastro multifuncional implica la descentralización de la función catastral y su reconceptualización como un servicio público, ahora gestionado por operadores públicos y privados, cuyos esfuerzos colaborativos facilitan la recopilación de información sobre los bienes inmuebles, incluyendo sus aspectos jurídicos, físicos y económicos. Esto último se refiere al establecimiento de la valoración catastral como base imponible del impuesto único sobre la propiedad, lo que indica que las actividades de actualización mejoran los ingresos fiscales de los municipios, a pesar de las restricciones aplicadas para aliviar el aumento de los impuestos y las implicaciones que este tiene para los contribuyentes. El presente artículo busca analizar el marco legal respecto a la descentralización del catastro tras la creación de nuevas entidades responsables de la gestión del catastro como un servicio público. Este documento contempla el procedimiento específico de autorización correspondiente al clasificador de un gerente y la respectiva capacitación, actualización, mantenimiento y difusión a cargo del proveedor. De igual forma, se determinarán los efectos derivados de la implementación del impuesto único sobre la propiedad a partir del análisis de los componentes del impuesto desde la óptica del catastro, para finalmente concluir cómo las actividades del gestor catastral contribuyen a la mejora en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

**Antecedentes nacionales**

- La investigación de Espinoza Gallardo (2023) titulada “La potestad de fiscalización y su incidencia en la recaudación tributaria de la Municipalidad Distrital de Huaura-período 2022”. Este estudio busca demostrar el efecto de la auditoría en los ingresos fiscales dentro del municipio especificado para el año 2022. La metodología empleó un enfoque cualitativo a nivel descriptivo, utilizando métodos hermenéuticos, exegéticos y analíticos. Se estandarizó con una población de contribuyentes del Distrito de Huaura, conformando una muestra de 260 contribuyentes municipales. Adicionalmente, se realizó la entrevista con relación a las variables identificadas. La autoridad de fiscalización influye positivamente en la recaudación tributaria.
- La investigación de Chavez y León (2025) en esta investigación, me adentro en la problemática del Impuesto Predial (IP) en el Perú, una herramienta que debería sustentar la financiación de las alcaldías y gobiernos locales. Sin embargo, al recorrer sus luces y

sombras, descubro que su eficiencia se ve mermada por un marco normativo insuficiente, una capacidad fiscalizadora limitada y la desactualización de los registros catastrales que sostienen el cobro. El análisis de las normas técnicas y jurisprudenciales da cuenta del uso de la base imponible por base presunta. Se señala que la escasez de autorización legal explícita y de presunciones objetivas restringe el margen de decisión de las municipalidades. Se describen situaciones como la baja recaudación, dependencia del Gobierno Central (GC) e insuficiente profesionalización del personal técnico municipal. Como respuesta, se tejieron reformas normativas que buscan incorporar presunciones legales específicas, pulir el catastro fiscal digital y fortalecer las competencias institucionales de los gobiernos locales. Estas propuestas buscan cerrar la brecha entre el valor real de los predios y lo declarado, con el fin de optimizar la recaudación y consolidar la autonomía fiscal de los gobiernos locales (GL).

- La investigación de Guerra Macedo (2020) titulada "La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú", el objetivo es proporcionar un marco jurídico e institucional que permita el ejercicio exclusivo y completo de los derechos, eximiendo así al propietario de largos procesos legales o administrativos para validar su titularidad. Corresponde al Estado establecer procesos eficientes y eficaces sobre la adquisición, modificación y defensa de los derechos de propiedad. El artículo 923 del Código Civil establece que los derechos de propiedad se ejercen por medio de los atributos de uso, goce y recuperación; sin embargo, respecto a los derechos de propiedad, existe un problema de identidad. La inexistencia de mecanismos eficaces para la identificación de tierras da lugar a la inoperancia en el ejercicio de los derechos reales. La tesis central de este documento es que la colaboración entre el Registro y el Catastro conduce al ejercicio efectivo de los derechos de propiedad. Una funcionalidad adecuada y efectiva del Registro y el Catastro conduce a un ejercicio ininterrumpido y sin controversias de los derechos de propiedad. La cuestión interrelacionada respecto a los derechos de propiedad es la transferencia o enajenación. La gran mayoría de la literatura examinada apunta al sistema de consentimiento único del artículo 1135 del Código Civil, de origen francés, como la causa de las múltiples capas de propiedad y la gran cantidad de cuestiones confluidas. Por lo tanto, sostenemos, en contradicción con el sistema concéntrico amplio, que el sistema liberal o transferible es el óptimo; es decir, adquirir la propiedad a través del Registro. Tradicionalmente, el sistema de registro limitaba su alcance de publicidad solo a la propiedad de bienes raíces. Sin embargo, la utilidad de la publicidad grafítica ha ido en aumento, y por ello, la Superintendencia Nacional de

los Registros Públicos (Sunarp) se ha convertido en la entidad principal en la gestión de la información gráfica de los bienes registrados a través de la Base de Datos del Registro Gráfico (BGR). No obstante, numerosos sectores lo confunden con el catastro, que es una institución totalmente distinta con una función diferente en materia de publicidad de la propiedad. En Perú, son numerosas las organizaciones que realizan labores catastrales. La implementación de la Ley N.º 28294, Ley del Sistema Nacional de Catastro de la Propiedad (SNCP), tenía por objeto modificar este marco; sin embargo, el sistema sigue careciendo de reconocimiento jurídico e institucional. La Ley N.º 28294 no ha cumplido su objetivo, ya que no ha logrado su propósito a pesar de haber transcurrido 14 años. Ningún sistema catastral es perfecto; sin embargo, el modelo más eficaz es el sistema centralizado, que implica el establecimiento de una organización legal que consolida toda la información catastral.

**Antecedentes locales**

- La investigación de Flores Gutierrez (2024) titulada "Análisis de la declaración tributaria realizada por sucesiones intestadas con impuesto predial impago y su efecto en el procedimiento de ejecución coactiva de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado - Arequipa, período 2021 – 2022", tuvo como objetivo identificar este desafío y proporcionar medidas para mejorar la eficacia del proceso de ejecución coactiva de las sucesiones intestadas con obligaciones pendientes del impuesto predial. La presente investigación considera una técnica no experimental y fundamentada en un diseño descriptivo que analiza y resulta la gestión de las declaraciones de sucesiones intestadas con obligaciones tributarias sobre el impuesto predial. La recolección de datos se desplegó a través de dos herramientas que se complementaron entre sí: las entrevistas semiestructuradas y las fichas de observación documental. Con las entrevistas, pude adentrarme en un mundo cualitativo muy detallado, hablando con profesionales expertos en el ámbito jurídico y capturando sus perspectivas y matices. Por otro lado, las fichas de observación documental me permitieron revisar con precisión los expedientes de ejecución coactiva elaborados por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, Arequipa en el periodo 2021-2022, situando los procesos en su contexto real. Así, a partir de ese cruce de información, surgen recomendaciones concretas para optimizar los procesos y asegurar una recaudación tributaria más eficiente en estas instancias.
- La investigación de Bolaños Guerrero (2021) titulada "La administración tributaria y el incumplimiento de la población de una obligación tributaria del impuesto predial en la

Municipalidad Distrital de Majes, Arequipa 2018", el objetivo fue analizar de qué manera la autoridad tributaria gestiona el incumplimiento de las obligaciones fiscales. En consecuencia, la investigación adoptó un diseño correlacional y descriptivo básico, empleando un enfoque de métodos mixtos que integró componentes cualitativos y cuantitativos. La población estaba formada por ciudadanos residentes en la zona urbana de Majes, con un tamaño de muestra de 200 individuos de esta zona. Las metodologías utilizadas incluyeron encuestas y pruebas de correlación entre variables, dirigidas a los residentes en la región urbana de Majes, la realización de entrevistas con las autoridades municipales y la utilización de bibliografía sobre la administración tributaria y cuestionarios. El municipio de Majes cuenta con un sistema de administración tributaria subdesarrollado, y los contribuyentes del impuesto predial no cumplen con sus obligaciones. Es evidente que, debido a una combinación de incumplimiento de obligaciones y la deficiencia en los ingresos fiscales, es necesario implementar políticas correctivas para el municipio.

- La investigación de Chino Quispe (2019) titulada "El incumplimiento de la obligación tributaria y su incidencia en la recaudación del impuesto predial en los gobiernos locales. Caso: Municipalidad Distrital de la Joya, períodos 2016-2018", el estudio busca identificar las causas del incumplimiento tributario, evaluar la recaudación en La Joya, analizar su situación económica y proponer mejoras para el impuesto predial. El estudio utilizó un diseño no experimental descriptivo y explicativo. Las variables son incumplimiento tributario y recaudación del impuesto predial. Se analizó a fondo la información de la Oficina de Administración Tributaria y los estados financieros del Municipio La Joya para cumplir los objetivos. Se encuestó a los propietarios de La Joya y se entrevistó al jefe de recaudación. Se revisó la información del Portal de Transparencia del Ministerio de Economía y Finanzas. Los datos se procesaron manual y electrónicamente, presentándose en gráficos y tablas. El análisis reveló un alarmante incumplimiento tributario de los contribuyentes, afectando negativamente la recaudación del impuesto predial en La Joya entre 2016 y 2018.

## 2.2. Marco conceptual o bases teóricas

### 2.2.1. Catastro Urbano

En base a la Ley N.º 28294 (2004) su objetivo es consolidar y organizar la información sobre terrenos y propiedades dentro del país. Este sistema está vinculado al registro de la propiedad para garantizar que los datos sean precisos, actuales y accesibles. Intervienen múltiples organismos gubernamentales, entre ellos la SUNARP, los gobiernos regionales y

municipales, el Instituto Geográfico Nacional y otras instituciones pertinentes. Su objetivo es garantizar que toda la información catastral sea coherente, fiable y de acceso público, mejorando así la gestión de los terrenos y las propiedades.

Camposano (2019) muestra que la Ley 28294 manda la colaboración del catastro y registro de la propiedad. Sin embargo, a pesar de fomentar la colaboración entre ambas instituciones, en la práctica siguen existiendo problemas importantes, entre los que destacan la ausencia de una base de datos catastral uniforme y completa con una infraestructura digital suficiente, y la emisión de informes en formato papel, lo que dificulta la detección de solapamientos o duplicaciones.

Rosas et al. (2018) afirman que esta ley se estableció para impulsar el proceso catastral nacional, debido al insuficiente avance en las regiones urbanas y rurales, lo que resultó en el establecimiento del Sistema de Información Catastral Inmobiliaria Nacional Integrado, destinado a normalizar los criterios, la terminología y los procedimientos técnicos de las diversas entidades catastrales de todo el país.

#### 2.2.1.1. Importancia del catastro

Un registro catastral bien estructurado es fundamental para la nación, ya que mejora rápidamente los ingresos por impuestos sobre la propiedad, ofrece información sobre las actividades económicas, supervisa las licencias operativas, ayuda en el desarrollo de la ruta de vigilancia e identifique áreas de riesgo y ayude a desarrollar planes de emergencia para garantizar que los municipios estén siempre ahí para proteger a los residentes. (Soluciones Tecnológicas Sistémicas, 2022)

Así mismo, permite crear un sistema tributario equitativo y eficiente, ya que identifica las propiedades y sus propietarios, acelerar la recaudación del impuesto inmobiliario y la generación de recursos para infraestructura vital, fomenta la confianza comunitaria y promueve iniciativas de desarrollo local. (Alfaro Diaz, 2006)

De manera similar, un catastro urbano para la gestión municipal, resulta importante porque permite la recopilación, organización y recuperación de datos actuales sobre las propiedades dentro de una jurisdicción determinada. Para la Municipalidad Distrital de Yarabamba, un buen mapa catastral no solo consiste en tener un registro de propiedades, sino también en contar con datos precisos que ayuden en el proceso de toma de decisiones y en la ejecución de sus responsabilidades. Sin embargo, a pesar de existir un mandato legal vinculante expresado en la Ley 28294, la Municipalidad Distrital de Yarabamba ha omitido la implementación técnica y normativa del catastro.

De acuerdo a los sistemas catastrales, estos generan información para la estimación de tributos prediales e información base para la determinación del tributo, de la composición de los obligados al pago y del monto a contribuir dependiendo de las deficiencias y/o desactualizaciones catastrales que se presenten. Lo que señala el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú (2018), ya que una buena gestión de los sistemas catastrales permite al gobierno local municipal hacer frente a la evasión fiscal y mejorar sus ingresos. Esta afirmación se considera muy relevante en los distritos donde el crecimiento urbano progresivo no es formalizado o registrado como es el caso de Yarabamba.

Asimismo, el catastro urbano potencia la labor de fiscalización de la Municipalidad, ya que con información catastral se puede verificar la conformidad de lo declarado por los contribuyentes respecto de la realidad física de los predios y detectar las omisiones o inconsistencias. Al respecto, el Instituto Geográfico Nacional del Perú señala que con la existencia de un catastro oportunamente actualizado es posible mejorar los procesos de control y hacer más eficientes las labores de supervisión (Ministerio de Economía y Finanzas, 2024). Para el caso de Yarabamba, esto es relevante en atención a la posible existencia de predios no declarados y/o subvaluados.

Por otro lado, el catastro urbano es clave en la planificación del territorio. Permite a la municipalidad entender la expansión del distrito y la distribución de servicios públicos. La ONU (2018) destaca que los sistemas catastrales son clave para un desarrollo urbano sostenible. Para Yarabamba, esta representa una oportunidad de crecer de forma más ordenada.

Asimismo, el catastro también genera seguridad jurídica sobre la propiedad, al permitir un mejor reconocimiento de los predios y sus linderos, evitando así inconvenientes entre los vecinos, confianza a la población y una mejor relación entre los ciudadanos y la municipalidad.

**2.2.1.2. Entidad encargada del catastro**

El Sistema Nacional Integrado de Información Catastral de Predios es responsable del Sistema de Información Catastral Integrada del país y tiene la tarea de la generación, gestión, integración y actualización de la información catastral del país de los predios, aplicando criterios técnicos uniformes y coordinando con el Registro de Propiedad, para organizar y utilizar adecuadamente la información. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2024)

Los organismos responsables del catastro incluyen el Consejo Catastral Nacional y la Secretaría Técnica, que desempeñan un papel clave en la toma de decisiones de gestión e implementación relacionadas con las actividades catastrales al establecer y definir lineamientos

vinculantes y criterios técnicos para su implementación a nivel nacional. (Congreso de la República, 2004)

En este contexto, COFOPRI, como Secretaría Técnica del sistema, tiene un papel esencial en la implementación y fortalecimiento de la gestión catastral a nivel nacional, siendo responsable de la supervisión, coordinación interministerial y gestión de los datos catastrales, así como del desarrollo y mantenimiento del sistema nacional de información catastral. (Diario Oficial El Peruano, 2024)

#### 2.2.1.3. Historia del catastro urbano en el Perú

El catastro urbano en el Perú comenzó en 1856, cuando se asignó a los municipios la responsabilidad de crear catastros dentro de sus límites. En 1942 se creó el Departamento Nacional de Catastro, pero el sistema siguió dividido en tres subsistemas: urbano, rural y minero, siendo este último el que experimentó importantes actualizaciones. Durante la última década, COFOPRI ha desempeñado un papel fundamental en la formalización de alrededor de un millón de propiedades urbanas informales, lo que representa un avance significativo en la modernización e integración del catastro nacional. (Alfaro Diaz, 2006)

#### 2.2.1.4.Tipos de catastro

Los diferentes tipos de sistemas catastrales incluyen el catastro municipal, que proporciona un inventario físico y legal de los bienes urbanos públicos como privados y documenta información sobre el desarrollo real de la ciudad capturada en los registros catastrales; el catastro rural, que proporciona un inventario físico de bienes inmuebles y el catastro minero, que proporciona un inventario físico y legal de bienes inmuebles de propiedad estatal y privada y documenta la información que se captura en los registros catastrales según las leyes mineras y los tipos de explotación minera. (Quispe, 2024)

Se agrega que el catastro urbano es clasificado en: físico, que detalla la ubicación, el tamaño y las características constructivas de los inmuebles; jurídico, que documenta los derechos de propiedad y las restricciones legales; y fiscal-económico, que evalúa el valor de los inmuebles a efectos tributarios. (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2022)

##### 2.2.1.4.1. Catastro físico

El catastro proporciona información específica sobre los inmuebles, ya que se recoge su existencia física, sus características materiales y los elementos visibles susceptibles de ser descritos e identificados, como la situación, superficie, forma y demás características apreciables a simple vista. Este catastro trasciende los registros básicos y constituye un elemento integral de un sistema de gestión, respaldado por herramientas como la cartografía

digital, lo que optimiza la planificación y la organización del territorio por parte del Estado. (Zaldívar & Duffóo, 2021)

#### 2.2.1.4.2. Catastro jurídico

El catastro jurídico alude a la dimensión normativa del catastro, estrechamente vinculada al registro de bienes, en el que se inscriben los derechos reales sobre inmuebles y la identificación de sus titulares. Desde esta óptica, el catastro no solo documenta la realidad física del predio, sino que asimismo facilita la determinación de su situación jurídica, promoviendo la seguridad jurídica en las relaciones relativas a la propiedad. (Zaldívar & Duffóo, 2021)

#### 2.2.1.4.3. Catastro fiscal

Es un inventario de información fiscalmente relevante que debido a su finalidad fiscal específica, no se rige por la Ley 28294, que establece el Sistema Nacional de Catastro Integrado y su conexión con el registro de la propiedad (Ministerio de Economía y Finanzas, 2025). Asimismo, se considera un repositorio de información fiscal relevante que engloba los atributos fundamentales de los inmuebles, facilitando su identificación y valoración (ANDINA Agencia Peruana de Noticias, 2025). Se agrega que, mediante la estrategia de gestión del catastro fiscal, esto constituye un documento que describe las metas, los plazos y los objetivos que se han establecido para el año fiscal en curso en relación con la integración obligatoria de los gobiernos locales al catastro fiscal. En el contexto de la implementación del catastro fiscal, también incluye otros aspectos relevantes para la consolidación, mantenimiento y actualización del catastro fiscal. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2024)

Se considera una recopilación de datos fiscales que detalla las características clave de los inmuebles para su identificación y valoración. Es crucial para un inventario que mejore la recaudación de impuestos y la identificación de propiedades con una base de datos gráfica y alfanumérica. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2025)

El registro fiscal como herramienta para reunir impuestos locales genera equidad fiscal adaptada a las jurisdicciones individuales. Además, refuerza la autonomía financiera del gobierno local y la continuidad del servicio público. (Alfaro Diaz, 2006)

### 2.2.1.5. Componentes del catastro urbano

El catastro urbano consta de los siguientes elementos que integran la descripción general de la realidad física, jurídica y económica correspondiente a las propiedades de una determinada jurisdicción. Estos elementos facilitan el registro técnico de la propiedad y, de igual manera, son esenciales para la gestión fiscal y administrativa de los municipios. De manera general, el catastro urbano se estructura en tres componentes principales: la información física, la

información económica y la información legal, los cuales, en conjunto, brindan una visión completa del inmueble.

En primer lugar, la información física se refiere a las características materiales del predio. Esto incluye aspectos como su ubicación geográfica, área, linderos, uso del suelo, tipo de construcción, número de pisos, materiales empleados y estado de conservación. La información física determina las características del predio, siendo esta información elemental para la identificación y diferenciación de otros predios. Para el Instituto Geográfico Nacional del Perú, la información física es uno de los niveles de información del catastro, ya que hace posible la representación espacial e identificación geográfica de los predios (Ministerio de Economía y Finanzas, 2024). En el ámbito municipal, esta información permite comprobar la existencia físico-materialidad de los predios y detectar omisiones de predios o alteraciones no declaradas.

En segundo lugar, la información económica se vincula con la evaluación del valor de la propiedad y su potencial económico. Este elemento refleja la evaluación del terreno y de la edificación, conforme a criterios de localización, uso, características constructivas y condiciones del mercado inmobiliario. El impuesto sobre la propiedad es un gravamen que se origina conforme a la definición de dicha figura tributaria en el ámbito inmobiliario. El Ministerio de Economía y Finanzas de Perú (2018) señala que la correcta valoración de inmuebles con información catastral actualizada permite mejorar la equidad y eficiencia del sistema tributario.

Por último, la información jurídica se refiere a la situación jurídica de la finca que comprende la propiedad, derechos reales, cargas, gravámenes, etc., que pudieran afectar a la propiedad. Este elemento permite la integración del catastro con el registro de la propiedad y equilibra los aspectos metafísicos y legales de la propiedad. En este contexto, la Ley N.º 28294 destaca la importancia de integrar la información catastral con los registros públicos, con el fin de fortalecer la seguridad jurídica y la confiabilidad de la información predial (Congreso de la República, 2004).

Por lo tanto, la información integrada de los tres componentes físico, económico y jurídico, permite considerar al catastro urbano no sólo como un inventario descriptivo, sino como un instrumento técnico específico para la gestión municipal. Su información permite establecer correctamente los valores para la renta inmobiliaria fiscal, facilita el monitoreo e información para la toma de decisiones del desarrollo urbano. En este sentido, el catastro urbano contribuye a lograr una gestión municipal eficiente, coherente, eficaz y acorde con el comportamiento del fenómeno físico-territorial.

### 2.2.1.6. Actualización catastral

La actualización catastral constituye un elemento esencial en la administración del catastro urbano, dado que asegura que la información registrada acerca de las propiedades refleje con precisión la realidad actual del entorno territorial. Esto no es solo un ejercicio técnico, sino una acción continua que proporciona a los municipios los datos que necesitan para realizar sus funciones, incluyendo las funciones críticas de impuestos y supervisión.

La actualización catastral se refiere al proceso mediante el cual se registran todas las modificaciones físicas, económicas y jurídicas que sufren los inmuebles a lo largo del tiempo, tales como ampliaciones, cambios en el uso, transferencias de propiedad y modificaciones en el valor del suelo. Es vital teniendo en cuenta que el crecimiento de las ciudades y su mercado inmobiliario están dotadas de tal dinámica que el registro no puede ser más veloz. La actualización catastral realiza la conciliación por primera vez entre la información documental y el dato físico, lo que representa un insumo valioso para su futura utilización en la gestión pública. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2024).

Al tratarse de un problema fiscal específico, la actualización catastral puede interpretarse como un medio para contribuir a la determinación del impuesto sobre bienes inmuebles. Cuando la información catastral no está actualizada, se tiende a subestimar la base imponible del inmueble, lo que genera inequidades y repercute negativamente en la recaudación municipal. Sobre esto, el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú (2018) menciona que la equidad tributaria y la autoridad para recaudar ingresos de los gobiernos locales mejoran cuando se actualiza la información catastral.

Asimismo, la actualización catastral fortalece la facultad fiscalizadora de las municipalidades, ya que permite detectar predios no declarados, construcciones no registradas o diferencias entre lo declarado por los contribuyentes y la realidad. El fortalecimiento del control fiscal debe ir de la mano de fomentar el cumplimiento voluntario de las normas tributarias.

En el caso de los municipios distritales, como el caso de la municipalidad distrital de Yarabamba, una actualización catastral es un problema, pero también una oportunidad para mejorar la administración municipal. La desactualización de sus sistemas puede generar ineficiencia en las labores de supervisión, así como alta cantidad de ingresos no percibidos por concepto de impuestos a la propiedad. Un catastro actualizado fomenta una gestión eficiente, transparente y realista de los municipales distritales.

En ese sentido, la actualización catastral no debe entenderse como una actividad eventual, sino como un proceso permanente que requiere planificación, recursos técnicos y

voluntad institucional, siendo un elemento clave para fortalecer la gestión tributaria y el desarrollo urbano sostenible.

#### 2.2.1.7. Marco normativo del catastro urbano en el Perú

El catastro urbano en el Perú se encuentra regulado y busca ordenar, sistematizar y garantizar el adecuado registro de los predios, así como su utilización en la gestión pública, especialmente a nivel municipal. Este marco normativo establece aspectos técnicos y legales con carácter tributario, administrativo y de planes de ordenamiento territorial.

En primer lugar, la Constitución Política del Perú establece la autonomía política, económica y administrativa de los municipios, permitiéndoles gestionar sus intereses y administrando su propio presupuesto y régimen de ingresos y gastos a través del control de la distribución y recaudación del impuesto a su jurisdicción. En este sentido, el catastro urbano constituye una herramienta fundamental para el ejercicio de esta autonomía, subrayando además la importancia que tiene el mencionado impuesto sobre predios urbanos respecto a la identificación y control de administración tributaria.

De manera similar, el Texto Unificado de la Ley Municipal de Impuesto prescribe que los municipios asumen las responsabilidades en cuanto a la administración, recaudación y regulación. Este marco normativo establece una correlación directa entre la administración del catastro y la determinación de la base imponible, en el sentido de que la valoración de los inmuebles debe sustentarse en información objetiva y actualizada, la cual es suministrada por el catastro. (Ministerio de Economía y Finanzas del Perú, 2018).

En cambio, la Ley Orgánica de Municipalidades estipula que los gobiernos locales son responsables de las competencias en planificación, desarrollo urbano y administración de sus bienes. En este sentido, el catastro urbano se convierte en un instrumento auxiliar para el ejercicio de estas funciones, pues propicia la información necesaria sobre la realidad física y jurídica de los bienes inmuebles comprendidos dentro de su jurisdicción.

Con respecto a la regulación particular del catastro, el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Interconexión con el Registro de Predios, instituido por la Ley 28294, establece un marco que busca armonizar la información catastral con los registros públicos. Esta legislación ofrece un nivel de precisión superior en los datos relacionados con propiedades y fomenta la interoperabilidad entre las diversas instituciones del Estado, lo cual es esencial para asegurar los principios de seguridad jurídica y eficiencia en la gestión territorial.

Por ejemplo, el Instituto Geográfico Nacional del Perú aporta a la gestión catastral nacional a través de la elaboración de directrices técnicas, las cuales facilitarán la

estandarización de criterios y metodologías en todo el país (Ministerio de Economía y Finanzas, 2024).

Asimismo, el Ministerio de Economía y Finanzas de Perú (2018) ha desarrollado normas y orientaciones orientadas a optimizar la gestión del impuesto predial, subrayando la relevancia de disponer de catastros actualizados como fundamento para el progreso en la recaudación fiscal y en los procesos de auditoría.

El marco regulatorio del catastro urbano en Perú busca integrar las características del territorio con la gestión de los impuestos municipales y la administración pública. Sin embargo, en la realidad, persisten desafíos asociados con la actualización de la información, la coordinación interinstitucional y la implementación eficaz de estas normativas, especialmente en municipalidades distritales como la de Yarabamba. En consecuencia, es esencial no sólo establecer un marco legal apropiado sino también asegurar su implementación adecuada para mejorar la gobernanza municipal.

**2.2.1.8. Rol de las municipalidades en la gestión catastral**

Los municipios, como elementos del gobierno local, gestionan el registro de la propiedad inmobiliaria en su jurisdicción, lo que les informa sobre el número, valor y detalles de las propiedades. Esta función es significativa ya que está directamente relacionada con la recaudación de impuestos inmobiliarios, una de las formas en que los gobiernos locales se autofinancian. (Zaldívar y Duffóo, 2021)

**2.2.1.9.Situación actual del catastro urbano en el Perú**

Debido a que en Perú existen varias agencias que recopilan el registro de tierras de forma aislada, utilizando diferentes procedimientos y normas, se ha producido una desarticulación, duplicación y superposición de la información. Como resultado, el registro de tierras no ha podido consolidarse con éxito como un sistema único e integrado. (Servicio de Administración Tributaria, 2007)

La inestabilidad fiscal estructural de Perú ha sido agravada por la incapacidad de centralizar o mantener actualizados los registros municipales de propiedades del país. Esto presenta obstáculos insuperables para la recaudación de impuestos inmobiliarios y limita severamente la eficiencia con la que los gobiernos locales pueden controlar sus propios recursos fiscales. (Mendoza Nava, 2024)

La Ley 28294 y el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral, creados para mejorar la situación del Catastro en el país, no lograron su objetivo. En la actualidad, este sigue estando desorganizado y desintegrado. La mayoría de las entidades continúan realizando sus respectivos levantamientos catastrales de forma independiente, lo que impide que el catastro

sirva a la planificación urbana, a la generación de ingresos por tributos u otros conceptos ni a la protección del uso del suelo. (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2022)

Al cierre de 2024, se han alcanzado las metas establecidas en el documento de la estrategia 2024, gracias a las cuales: 120 municipalidades cuentan con un catastro fiscal consolidado, 26 municipalidades tienen aplicado el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal (SRTM), 15 clases de capacitación técnica para usuarios del catastro fiscal y planes de determinación del valor de terreno están aprobados para 649 comunas distritos del país. (Resolución Ministerial N°. 157-2025-EF715, 2025)

#### 2.2.1.10. Situación actual del catastro urbano en Arequipa

La falta de actualizaciones del registro catastral urbano en Arequipa ha dado lugar a que varios municipios funcionen con información inadecuada sobre los edificios, sus fines y materiales. Este ejemplo demuestra la necesidad de mejorar y estandarizar el registro catastral urbano en cuanto a la optimización de la tributación, la gestión de servicios y la toma de decisiones basada en datos. (Bardales Linares y otros, 2025)

El papel que desempeña el público en la brigada catastral visitando propiedades y actualizando registros es igualmente importante, sin incurrir en gastos, mejorando así la planificación urbana y garantizando que la comunidad obtenga beneficios inmediatos. (Municipalidad Distrital de Quequeña, 2025)

#### 2.2.1.11. Catastro en Yarabamba

En el contexto regional, las deficiencias del censo urbano impactan en la planificación del desarrollo urbano, la prestación de servicios públicos y la supervisión de la recaudación de ingresos y la tributación. Las municipalidades no controlan el proceso de urbanización regulado, lo que provoca un fenómeno de ocupación de tierras informal y descontrolado. En el caso del distrito de Yarabamba, caso específico: históricamente, al igual que muchos distritos en el país, este distrito carece de un catastro urbano integral, limitante para la gestión municipal. En los últimos años se intentó implementar un sistema catastral moderno. En el año 2023, la Municipalidad Distrital de Yarabamba firmó un convenio con el Instituto Catastral de Lima con el fin de desarrollar un catastro integral urbano y rural, siendo el primer distrito en la región Arequipa (Entérate Arequipa, 2023).

Dicha actividad tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica de los predios y subsanar las posibles vacíos de información pendientes. El catastro a implementar tendrá información precisa respecto a la ubicación, superficie, uso y propiedad de los inmuebles, permitiendo formalizar la propiedad e incrementar el acceso a los servicios básicos. Se estima

que también mejorará la planificación del desarrollo urbano y ejecución de obras de infraestructura en el distrito (Entérate Arequipa, 2023).

A pesar de las mejoras, el catastro urbano en Yarabamba aún se halla en proceso de formación. La constitución de un sistema catastral supone la incorporación de información, mantenimientos periódicos, digitaciones y subsistemas además de la integración a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En este ámbito los Gobiernos municipales deberán lidiar en el transcurso con el desfasaje físico por limitantes de capacidad técnica, presupuestaria e institucionales solidificadas para la formación de un catastro único y eficiente.

En igual sentido, la inexistencia de información catastral histórica ha afectado a la función determinadora del impuesto predial, dado que, sin un catastro actualizado de predios, la municipalidad no puede comprobar las características físicas reales de los inmuebles y deducir de forma adecuada el tributo afectando a la recaudación municipal. Por lo que el mejoramiento del catastro urbano es un aspecto determinante para el aumento en la eficiencia de la administración tributaria local.

En conclusión, la situación del catastro urbano en Yarabamba es expresiva de las deficiencias estructurales de orden nacional, y de los esfuerzos recientes de modernización en la gestión del territorio que ya inician. Si bien se han emprendido importantes acciones en cuanto a la implementación de un catastro urbano integral, son persistentes aún los déficits de consolidación y actualización, con efectos directos sobre la auditoria de los impuestos prediales, así como la gestión del desarrollo urbano sostenible del distrito.

#### 2.2.1.12. La eficacia jurídica de la Ley 28294 y de los actos administrativos vinculados a la implementación del catastro urbano

La vigencia formal de una norma jurídica no garantiza, por sí sola, la producción de los efectos jurídicos perseguidos por el legislador. Para que una disposición legal alcance eficacia práctica resulta indispensable que la Administración Pública adopte las actuaciones necesarias para su ejecución y cumplimiento. En ese sentido, la eficacia de una norma no depende únicamente de su existencia dentro del ordenamiento jurídico, sino también de su observancia y aplicación efectiva por parte de sus destinatarios y de las autoridades competentes (Bobbio, 1991).

La Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, establece la obligación de las municipalidades de generar, mantener y actualizar la información catastral de su jurisdicción; sin embargo, la sola existencia de dicho mandato legal no asegura su materialización, pues ello depende de la ejecución efectiva de las

actuaciones administrativas necesarias para hacer operativa la norma (Congreso de la República, 2004)

De igual manera, los actos administrativos emitidos por la Administración Pública tienen como finalidad producir efectos jurídicos concretos. No obstante, cuando estos no son ejecutados o implementados, su eficacia resulta limitada, frustrándose el cumplimiento del interés público que motivó su emisión. Al respecto, Cassagne (2017) sostiene que la actividad administrativa únicamente cumple su finalidad cuando los actos administrativos producen los efectos jurídicos y materiales para los cuales fueron dictados, en concordancia con el principio de eficacia que rige la actuación administrativa.

La instauración del catastro urbano en el ámbito municipal está condicionada por la presencia de un marco normativo nacional apropiado, así como por la existencia de una gestión administrativa adecuada que garantice el cumplimiento de las disposiciones legales establecidas. Desde este punto de vista, la gestión administrativa es un atributo necesario para asegurar el cumplimiento de las finalidades sustanciales del derecho administrativo y para garantizar la prestación de los servicios a cargo de la entidad estatal (Gordillo, 2017). En consecuencia, el análisis jurídico no debe limitarse a la simple existencia formal de la norma, sino que debe abarcar también la eficacia material, como cualidad intrínseca a los actos administrativos de ejecución y la capacidad material que tiene la administración para cumplir los mandatos normativos que le son propios.

En consecuencia, el problema jurídico no radica en la ausencia de regulación sobre el catastro urbano, sino en la falta de eficacia de las actuaciones administrativas destinadas a ejecutar el mandato legal, situación que impide materializar los fines públicos perseguidos por la Ley 28294 y repercute directamente en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial por parte de la Municipalidad Distrital de Yarabamba

### 2.2.2. Facultad fiscalizadora municipal y el impuesto predial

#### 2.2.2.1. Administración Tributaria Municipal

La administración tributaria es la agencia municipal responsable de supervisar la recaudación de impuestos de la ciudad. Esto se debe a que los municipios solo administran las evaluaciones y tasas impositivas municipales, sin incluir los impuestos asignados según las leyes tributarias municipales. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2020)

Asimismo, tiene un alcance adicional más allá de la efectiva recaudación fiscal, ya que también evalúa el cumplimiento y realiza auditorías en las cuales determina, examina y verifica elementos específicos; y finalmente, impone ciertas sanciones con el propósito de modificar y corregir la conducta de los ciudadanos contribuyentes (Centro de Formación en Gestión Pública

y Tributación Local, 2010). El objetivo es asegurar el cumplimiento de las leyes fiscales para ampliar la base impositiva y mejorar la recaudación. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015)

Esta agencia hace cumplir las leyes fiscales locales. Se asegura de que los contribuyentes, incluidos los responsables de pagar impuestos sobre la propiedad y otros impuestos municipales, cumplan con sus obligaciones. La responsabilidad de esta institución es ayudar en la recaudación de impuestos de manera legal y de acuerdo con las leyes vigentes. (Jiménez Becerra, 2016)

#### 2.2.2.1.1. Funciones de la Administración Tributaria Municipal

Sus responsabilidades abarcan el registro y verificación de la deuda, la actualización de bases de datos y la comprensión de los procesos de gestión de deuda. Facilita la supervisión y regulación de los pagos, así como la gestión de acciones contenciosas y no contenciosas. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2020)

Otras funciones implican la programación de la implementación del sistema de administración tributaria, la distribución estructurada de los formularios de declaración de impuestos, regulación y plazos, la gestión de sanciones administrativas y la aplicación del cumplimiento dentro de los plazos de presentación de obligaciones. (Municipalidad Provincial de Arequipa, 2025)

Son responsables de elaborar recomendaciones y normas reglamentarias, proporcionar asesoramiento, información verbal, formación y ayuda a los contribuyentes, así como información confidencial para su propio uso, incluidos los importes y las fuentes de los ingresos, los costes, las bases imponibles y cualquier otro dato pertinente. (Municipalidad Provincial de Arequipa, 2025)

### 2.2.2.2. Fiscalización tributaria

Realizar la revisión, control y verificación de los impuestos independientemente de la petición del contribuyente para garantizar la correcta implementación de las obligaciones tributarias. Esto implica llevar a cabo varios procesos, como inspección, liquidación y auditoría, entre otros. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2017)

Este departamento planifica y ejecuta acciones para revisar y certificar el cumplimiento fiscal, mejorar la recaudación y fomentar la conciencia sobre los riesgos tributarios. (Centro de Formación en Gestión Pública y Tributación Local, 2010)

Además, para fiscalizar tributos, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria podrá establecer acuerdos con los municipios. En consecuencia, se podrá establecer que una suma equivalente a un porcentaje de los ingresos suplementarios generados en la

jurisdicción correspondiente en virtud del acuerdo se considere ingreso del municipio en cuestión. (DECRETO LEGISLATIVO N.º 776, 1993)

#### 2.2.2.2.1. Objetivos de la fiscalización tributaria

El objetivo de la fiscalización tributaria es ampliar la base impositiva mediante la identificación de los evasores fiscales y las personas que declaran menos activos de los que realmente poseen, mejorar las tasas de recaudación mediante la integración de nuevos contribuyentes y áreas desarrolladas más grandes, optimizar el cumplimiento voluntario mediante la sensibilización sobre las obligaciones para evitar sanciones e informar a los contribuyentes de los riesgos asociados al incumplimiento, garantizando así una administración tributaria más eficiente y equitativa. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015)

Asimismo, otros objetivos complementarios incluyen la verificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias, la identificación de la evasión o elusión fiscal, la ampliación de la base impositiva y la garantía de un uso adecuado de los beneficios fiscales, lo que contribuye a mejorar la recolección de ingresos tributarios y la equidad del sistema fiscal. (Jiménez Becerra, 2016)

### 2.2.2.3. Facultad fiscalizadora

La facultad de auditoría de la Administración Tributaria juzga la veracidad de la afirmación del contribuyente y tiene la facultad discrecional de sancionar por cualquier infracción relacionada con impuestos. (Emprender SUNAT, 2018)

Conjunto de actividades de autoridades tributarias para verificar el cumplimiento de obligaciones fiscales de contribuyentes sobre bienes inmuebles. Estas medidas incluyen la detección de personas que incumplen el pago o falsean el valor de la propiedad, la realización de inspecciones de la propiedad, la verificación de la información con otras organizaciones, la clasificación de los tipos de edificios y la realización de evaluaciones técnicas. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015)

La facultad fiscalizadora será ejercida a discreción de las autoridades fiscales y se limitará a los ejercicios fiscales o períodos de cumplimiento de obligaciones fiscales expresamente indicados en la solicitud correspondiente, realizando las facultades de comprobación, vigilancia e investigación así como la ejecución del cumplimiento de las obligaciones tributarias, para lo cual los contribuyentes deberán permitir el acceso a, entre otros, sus libros contables, documentos de contabilidad y materiales probatorios. (Jiménez Becerra, 2016)

#### 2.2.2.3.1. Importancia de la facultad fiscalizadora

Su importancia radica en que solicita información sobre los deudores fiscales y conocimientos técnicos o evaluaciones de expertos externos, examina los hechos que indican infracciones fiscales y evalúa las solicitudes presentadas. (Jiménez Becerra, 2016)

También actúa como una medida disuasoria porque las personas y las empresas saben que están bajo supervisión y, como tal, se sienten incentivadas a declarar voluntaria y con precisión sus obligaciones fiscales. Además, fomenta la formalización económica y el fortalecimiento de la cultura tributaria en la nación. (Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria, 2021)

La importancia de las facultades de auditoría municipal radica en su capacidad para facultar a la administración tributaria a hacer cumplir las obligaciones fiscales sobre la propiedad, garantizando así que los contribuyentes declaren de forma precisa y exhaustiva las características de sus propiedades. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015)

La Norma IV del Título Preliminar del Código Tributario otorga a la administración tributaria un poder discrecional que les permite supervisar el cumplimiento de las obligaciones fiscales. Esto incluye las funciones importantes de revisar, examinar y supervisar las obligaciones fiscales. Este es el caso, incluso si el contribuyente tiene derecho a exenciones, exoneraciones o créditos fiscales. (Jiménez Becerra, 2016)

#### 2.2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la facultad fiscalizadora

Una de las expresiones más significativas del poder del estado en materia de impuestos es la autoridad de auditoría, que otorga al estado el poder de verificar si el contribuyente ha cumplido con sus obligaciones. Este poder es particularmente importante a nivel municipal, ya que permite a los municipios garantizar que los contribuyentes hayan evaluado correctamente y pagado sus obligaciones fiscales. Esto también permite a los municipios financiar sus actividades de servicios públicos y desarrollo local.

La autoridad fiscalizadora opera desde un punto de vista legal como una función administrativa, ya que es realizada por la administración tributaria dentro de los límites de sus facultades legales. Esto no es una cuestión de discrecionalidad, sino una cuestión de regulación; una cuestión de desarrollo normativo legal, debido proceso y racional. En el caso del Perú, estas facultades se ven reforzadas por el Texto Uniforme del Código Tributario, que estipula las facultades de la administración tributaria para realizar auditorías, investigaciones y hacer cumplir las obligaciones tributarias. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2010).

En el mismo contexto, la autoridad fiscalizadora abarca acciones relacionadas con la evaluación de la credibilidad de la información presentada por los contribuyentes, lo cual incluye los análisis de declaraciones juradas, inspecciones, solicitudes de información y

comparaciones de datos. Todas las acciones de recopilación de datos deben realizarse dentro del marco legal, respetando los derechos del contribuyente, y se debe evitar la arbitrariedad, así como la opacidad.

Asimismo, la doctrina reconoce que la facultad fiscalizadora tiene una función tanto preventiva como correctiva. Es preventiva porque busca desincentivar el incumplimiento tributario mediante la posibilidad de control; y es correctiva porque permite detectar y sancionar irregularidades cuando estas se producen. Esta doble función cobra especial relevancia en el ámbito municipal con el objetivo de mejorar la recaudación del impuesto predial y fomentar una cultura de cumplimiento tributario.

Por su parte, la Ley Orgánica de Municipalidades (2023) establece que los gobiernos locales son los encargados de administrar y fiscalizar sus propios ingresos tributarios. A razón de esto, los gobiernos municipales controlan dos variables relacionadas a la recaudación de ingresos: la recaudación de impuestos tributarios municipales y la veracidad de las declaraciones presentadas por los contribuyentes, lo que influye en la calidad de la información catastral.

La autoridad de supervisión debe interpretarse en conjunto con el catastro urbano, por ejemplo. La tenencia de información actualizada y veraz permite la supervisión objetiva, eficiente y menos arbitraria, lo que a su vez refuerza la certeza jurídica y la confianza de los sujetos del tributo.

Por lo anterior, se deduce que la autoridad de auditoría tiene un carácter jurídico-administrativo, regulado y fiscalizadora. Para el cumplimiento adecuado de esta atribución se requiere una adecuada supervisión para la recaudación del impuesto predial, así como una mejora en la gestión municipal y el desarrollo local.

#### 2.2.2.3.3. Principios de la fiscalización tributaria

Una auditoría fiscal proporciona a un municipio como el Municipio Distrital de Yarabamba la capacidad de brindar servicios públicos y promover el desarrollo local al garantizar que los contribuyentes cumplan con sus obligaciones fiscales. Para que este trabajo se lleve a cabo de manera justa y eficiente, ciertos principios que buscan salvaguardar los derechos de los contribuyentes, así como sus responsabilidades, rigen el ejercicio de este poder.

Los principios de la vigilancia fiscal definen la actuación de los administradores en el desarrollo de la función de auditoría, específicamente en lo relativo a legalidad, debido proceso o razonabilidad y tienden a preservar que todo se realice adecuadamente, incluyendo las salvaguardias que se otorgan a los derechos de los contribuyentes. (Rojas Zunini, 2025)

Un elemento primario de toda actividad de control es el principio de legalidad que exige a la actividad de control contar con bases legales específicas. Según señala la OCDE, el principio de legalidad en materia tributaria es un principio general que otorga la misma protección a las administraciones tributarias como a los propios contribuyentes. (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, 2020)

Un principio más es el de la objetividad, el cual establece que las actuaciones de fiscalización deben realizarse conforme a criterios técnicos y objetivos, por lo que no podrán influir aspectos subjetivos en la determinación de los tributos a cargo del contribuyente. A este respecto, el mantenimiento de un catastro urbano al día se torna relevante, pues permite contar con información fehaciente respecto de los bienes inmuebles, su avalúo y situación jurídica, necesarios para fundamentar con acierto y justicia las determinaciones (Ministerio de Economía y Finanzas, 2024).

El principio de proporcionalidad es importante en cuanto a que las medidas de fiscalización dictadas por la Administración Tributaria deben ser adecuadas y proporcionales a la magnitud de la posible infracción, evitando sanciones excesivas o desproporcionadas, y generando confianza en los contribuyentes. Según el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú (2018), aplicar la proporcionalidad en la fiscalización permite un control eficiente sin vulnerar los derechos de los contribuyentes.

Finalmente, el principio de publicidad y debido proceso garantiza que las actuaciones de la administración sean transparentes, publicadas y notificadas oportunamente a los contribuyentes, de modo que tengan la posibilidad de ejercer su derecho de defensa y presentar en su caso las aclaraciones. Esto da legitimidad al procedimiento fiscalizador y promueve la cultura de cumplimiento voluntario (Ministerio de Economía y Finanzas, 2010).

Estos principios van orientados a la actividad de la entidad auditora y a la protección del contribuyente de situaciones irregulares, buscando asegurar y mantener la equidad, justicia y eficiencia de la fiscalización. La correcta aplicación de estos principios es esencial con el objetivo de mejorar la recaudación del impuesto predial en Yarabamba y fortalecer la confianza ciudadana en la municipalidad.

#### 2.2.2.3.4. Facultades de la administración tributaria

Las facultades de la Administración Tributaria son las funciones del Estado, a través de la SUNAT, para determinar deudas, fiscalizar, recaudar tributos y aplicar sanciones, según lo establece la Constitución. Además, estas facultades no son ilimitadas, ya que deben ejercerse respetando principios como la razonabilidad, es decir, que las decisiones de la administración sean proporcionales y se ajusten a los fines públicos sin excederse. (Rojas Zunini, 2025)

La administración tributaria está dotada de ciertos poderes que le permiten garantizar que se paguen los impuestos y que los fondos públicos se asignen adecuadamente a los niveles subordinados de gobierno. Ello implica no solo un poder de control, sino también los principios de transparencia, imparcialidad y respeto por los derechos de los administrados. En la Municipalidad Distrital de Yarabamba, estas competencias están principalmente referidas a la gestión del impuesto predial constituyendo una herramienta básica para el financiamiento y desarrollo local.

La determinación de la obligación tributaria abarca a los sujetos pasivos, la base imponible y el monto a pagar. La autoridad se basa en el catastro urbano que detalla las características de los inmuebles (Ministerio de Economía y Finanzas del Perú, 2018). Sin registro inmobiliario, las obligaciones tributarias serían imprecisas, generando inequidades. El Código Tributario exige que la administración tributaria cumpla con principios de legalidad, objetividad, proporcionalidad y debido proceso en el control fiscal, equilibrando su poder con el derecho a la defensa del contribuyente. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2010)

La administración tributaria tiene la facultad de aplicar sanciones, implementando medidas correctivas cuando se detecten infracciones, incluidas omisiones, errores o sub declaraciones. Estas sanciones deben ser proporcionales a la infracción y orientadas a prevenir conductas repetitivas, fortaleciendo la cultura de cumplimiento voluntario (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, 2020).

Por último, la Facultad de Información y Asistencia a los Contribuyentes funciona para asistir y agilizar el proceso de cumplimiento de las obligaciones fiscales. Dicha función, de carácter más preventivo, busca garantizar que los contribuyentes conozcan sus derechos y responsabilidades, puedan determinar correctamente y cumplir con sus obligaciones fiscales, y puedan resolver cualquier duda que tengan respecto a los procesos relacionados con los impuestos. (Ministerio de Economía y Finanzas del Perú, 2018)

En conjunto, estos poderes ayudan a la administración tributaria a cumplir con sus responsabilidades en el ciclo completo de la administración tributaria; es decir, la identificación correcta de obligaciones, el monitoreo del cumplimiento, la sanción de irregularidades y la orientación al contribuyente. Su uso adecuado, especialmente en el distrito de Yarabamba, mejora la efectiva recaudación de impuestos y la gestión municipal, abierta y equitativa.

#### 2.2.2.3.5. Procedimientos de fiscalización

Los procedimientos de control son un conjunto de actividades que llevan a cabo los organismos de administración tributaria para verificar la conformidad de la declaración del contribuyente con las actividades reales del contribuyente. En este proceso, la Administración

cuenta con cierta discrecionalidad para actuar, incluso en temas sancionadores, pero siempre debe respetar principios, además de motivar sus decisiones y evitar arbitrariedades, garantizando así seguridad jurídica. (Rojas Zunini, 2025)

La auditoría fiscal no es una idea abstracta. En el contexto de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, los procesos giran en torno a la correcta identificación y pago del impuesto predial, y, además, mejorar la gestión de los recursos públicos y la promoción de la justicia en los impuestos.

Uno de los procedimientos sustantivos es la revisión de la información documental, a través de la cual la administración revisará las declaraciones y la información presentada por el contribuyente, respecto de los registros catastrales e información proveniente de otras fuentes. Con dicha revisión, se pretende detectar errores u omisiones en la declaración del número de predios, su valor o su titularidad (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015). La existencia de un catastro urbano actualizado facilita dicho procedimiento al proporcionar datos confiables sobre las características físicas, económicas y jurídicas reales de los inmuebles.

Entre éstos se encuentra el procedimiento de inspección física o verificación en campo, que consiste en la visita a predios para verificar si la información registrada en los expedientes coincide con la realidad física. Este mecanismo se debe aplicar cuando resulta indispensable para despejar dudas respecto a la declaración presentada por el contribuyente, por ejemplo: declaraciones respecto a modificaciones en la construcción, ampliaciones no declaradas, cambios en el uso del suelo (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015).

La comparación de información o cruces de datos es un procedimiento complementario que implica contrastar la información catastral con otros registros públicos, declaraciones de terceros o bases de datos municipales y nacionales. Este procedimiento contribuye a identificar omisiones o sub declaraciones y refuerza la efectividad de la fiscalización (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015).

Por último, el procedimiento de supervisión se invoca siempre que se detecta una violación. Las sanciones pueden variar según la gravedad de la violación, desde una multa hasta la regularización reiterada del impuesto. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015).

Estos procedimientos permiten que la inspección fiscal sea sistemática, imparcial y eficiente. Una correcta implementación no solo mejora la recaudación de impuestos prediales en Yarabamba, sino que también genera confianza en la administración municipal y mejora la gobernanza en el distrito.

#### 2.2.2.3.6. Límites de la facultad fiscalizadora

Aunque las autoridades de supervisión permiten a las autoridades tributarias verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias, estos poderes son limitados. El proceso de auditoría está restringido por principios constitucionales, legales y procesales destinados a restringir el poder del Estado en relación con los derechos del contribuyente.

En primer lugar, los límites constitucionales son primarios. El poder de vigilancia se ejerce con respeto a los derechos fundamentales de los administrados, tales como el derecho al debido proceso y la protección de sus intereses legítimos. Es decir, la Administración no puede actuar desbordando el ordenamiento jurídico ni priorizando arbitrariamente la actividad recaudatoria a los derechos de los administrados (Villegas Levano, 2015). La Constitución Política del Perú exige que toda actuación de autoridad se fundamenta en la ley y respete garantías como la igualdad, la legalidad y la protección de la intimidad.

La fiscalización administrativa está limitada por los principios de legalidad, objetividad, proporcionalidad y transparencia. La administración debe sujetarse estrictamente a los procedimientos que la ley determina, sin extralimitaciones en sus atribuciones ni mediante medidas que vulneren derechos o sean desproporcionadas en relación con el objeto de la fiscalización tributaria. Esto implica, entre otras cosas, que las solicitudes de información e inspecciones deben estar debidamente motivadas y con propósito específico de modo que no se produzcan requerimientos excesivos o no justificados.

Además, existen plazos de caducidad para el ejercicio de la facultad de supervisión, ya que a efecto de evitar que la administración inicie y concluya de manera indefinida los procedimientos de verificación y con ello cause certidumbre jurídica al contribuyente, es la misma norma fiscal la que establece plazos máximos para el inicio y conclusión de los procedimientos de verificación (Concepto DIAN No. 12966, 2026). Estos límites no solo protegen al administrado, sino que también promueven un ejercicio más eficiente y focalizado de la facultad fiscalizadora.

Finalmente, los actos proferidos dentro del procedimiento de fiscalización deberán estar debidamente motivados. La ausencia de motivación o la motivación que no guarde correspondencia entre los hechos y los fundamentos jurídicos, puede dar lugar a la nulidad del acto administrativo por infracción a los principios formales de los procedimientos (Concepto DIAN No. 12966, 2026). Se trata de un requisito no solo en beneficio del contribuyente, sino que busca garantizar la confianza en el sistema tributario y la legitimidad de la acción estatal y sus niveles de transparencia.

En síntesis, los límites a la facultad fiscalizadora están dados por el respeto a principios constitucionales y administrativos, a procedimientos establecidos por la ley y a los derechos de

defensa de los contribuyentes. El reconocimiento de los límites es necesario para que la facultad fiscalizadora procure el cumplimiento tributario sin vulnerar la seguridad jurídica ni los derechos de las personas.

#### 2.2.2.3.7. Medios de fiscalización

La administración tributaria verifica el cumplimiento fiscal de los contribuyentes mediante métodos de inspección. Esto no es solo un procedimiento administrativo; incluye métodos para obtener, procesar, sintetizar y comparar información sobre contribuyentes y su cumplimiento fiscal.

La fiscalización tradicional implica la revisión de documentos para que la administración tributaria detecte inconsistencias o errores en las declaraciones del contribuyente. Este proceso le permite a la autoridad validar la información en catastro y en los registros públicos, que, con un enfoque de fiscalización, le sean de utilidad, para sustentar la veracidad de lo que se evaluó (Alvarado Goicochea., 2025)

La administración tributaria, también en uso de los medios de fiscalización, cuenta con la herramienta de verificación y control, que consiste en la visita a la propiedad o predio, para comprobar que la información que se tiene en el catastro y la información que resulta de la revisión administrativa, se ajuste a la realidad. Este recurso de fiscalización es muy importante cuando se tienen indicios de modificaciones que no han sido tributariamente reguladas, como ampliaciones en la construcción, variaciones en el uso de predios, o predios que no hayan sido correctamente registrados en el catastro.

La administración también puede usar el procedimiento de cruce de información, que consiste en la comparación de datos internos con otras fuentes, como registros catastrales, declaraciones de terceros, o información tributaria de otros períodos. Este método permite encontrar discrepancias que de otra manera no se encontraría en una revisión de documentos. Esto mejora la eficacia de la fiscalización. La OCDE indica que las administraciones tributarias modernas usan más medidas de verificación cruzada para validar la información de los contribuyentes.

Los actos de fiscalización que incluyen notificaciones, requerimientos y actas, son también otros de los actos administrativos que son relevantes, porque son la forma más directa de la administración y donde la administración comunica los resultados hasta ese momento, requiere más información o da por terminado ese procedimiento. Estos actos administrativos, deben garantizar el debido proceso y la defensa del administrado.

Aquí, la supervisión sugiere que la administración tributaria puede funcionar dentro de este marco, de manera objetiva y con apoyo, lo que también proporciona transparencia y

legitimidad al sistema tributario. Cuando el marco se aplica de manera adecuada, no solo ayuda en la recaudación de impuestos prediales en municipios, como Yarabamba, sino que también genera confianza del público en el sistema de recaudación fiscal.

#### 2.2.2.3.8. Importancia de la fiscalización en la recaudación tributaria

Como parte de la administración municipal, la supervisión de los impuestos es crucial ya que determina el nivel de cumplimiento de los contribuyentes y la eficacia de la gestión de los fondos públicos. En el caso de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, la supervisión de tributos prediales mejorará ingresos, equidad, transparencia y sostenibilidad en servicios públicos.

Se estima que la mejora de la recaudación es el principal beneficio esperado de la supervisión, ya que probablemente permitirá generar ingresos adicionales sin aumentar las tasas impositivas a través del control de las declaraciones y la detección de errores y omisiones. En este sentido, el Ministerio de Economía y Finanzas de Perú comenta que la supervisión efectiva maximiza la recaudación, optimiza el uso de los recursos a disposición de los gobiernos locales y mejora su capacidad fiscal. (Ministerio de Economía y Finanzas del Perú, 2018)

Además, la imposición hace que se asegure que todos los contribuyentes paguen en su totalidad lo que deben, fomentando así un trato equitativo en la tributación. Si los contribuyentes son adecuados y sus pagos se realizan, entonces la imposición sobre quienes cumplen con su obligación se vuelve más justificable desde el punto de vista fiscal. La OCDE explica que la imposición de cumplimiento también fomenta el cumplimiento tributario y reduce la evasión fiscal. La red es la imposición.

Otro de los principales beneficios de la fiscalización es el control y planificación urbana que se puede llevar a cabo. La información que se posee luego de la fiscalización y que está, de alguna manera, ligada al catastro urbano permite a las municipalidades tener un conocimiento preciso del estado y de la evolución de los terrenos, facilitando las decisiones sobre la organización del territorio, las infraestructuras y los servicios. Para el Instituto Geográfico Nacional del Perú (2024) la fiscalización y el catastro urbano, en conjunto, optimizan la gestión municipal al ofrecer información relevante para respaldar la planificación de las acciones que se ejecutan.

En resumen, la fiscalización tributaria no solo se entiende como una actividad de control, sino que se configura como una herramienta integral para la administración financiera, la justicia fiscal y la planificación territorial. Su adecuada aplicación es fundamental para que municipios como Yarabamba alcancen una recaudación más justa, eficiente, y transparente, de esta forma, mejorando el desarrollo y bienestar de la comunidad.

#### 2.2.2.3.9. Marco normativo de la facultad fiscalizadora en el Perú

Según la ley peruana, los asuntos fiscales corresponden a las autoridades competentes para administrar las obligaciones de cumplimiento tributario. En materia tributaria se sustenta en la articulación de la normatividad dentro de la Constitución de un organismo gubernamental, las leyes tributarias y las leyes administrativas que describen cómo, cuándo y bajo qué circunstancias el organismo gubernamental puede ejecutar esta función, dentro de las disposiciones de la ley tributaria y los derechos de los sujetos tributarios.

La Constitución del Perú es el primer organismo gubernamental en establecer la tributación. Las acciones administrativas deben basarse en la ley y respetar los derechos de las personas (Ministerio de Economía y Finanzas, 2010). Esta materia tributaria es coherente con los derechos de los ciudadanos y sirve para cumplir el propósito principal del Estado (administración pública), que es tener un sistema de control tributario, el cual es regulado, documentado y legal.

El Texto Único Ordenado del Código Tributario (Decreto Supremo N.º 133-2013-EF), norma fundamental del sistema tributario peruano, regula las facultades de la administración tributaria, entre ellas la de fiscalización. Este principio establece claramente que los contribuyentes tienen derecho a realizar inspecciones, auditorías, investigaciones y verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias utilizando los métodos prescritos por la ley para recolectar pruebas e información y cumplir con las disposiciones legales que regulan las funciones administrativas. De igual forma, el Código Tributario establece principios de legalidad, debido proceso y proporcionalidad, que fijan límites y lineamientos para el ejercicio de la función fiscalizadora. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2010).

Alternativamente, la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972) reconoce la facultad del gobierno local de administrar los sistemas tributarios municipales, incluyendo los impuestos prediales, y realizar la supervisión relacionada con estos impuestos. (Ley Orgánica de Municipalidades, 2003). Esto permite a Yarabamba auditar el cumplimiento del impuesto a la propiedad (Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, 2023).

Como complemento, varias normas y reglamentos sectoriales desarrollan aspectos particulares de la facultad fiscalizadora. Así, por ejemplo, las disposiciones administrativas de fiscalización tributaria en el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú (2018) y las municipalidades regulan con detalle cómo se llevan a cabo las inspecciones, requerimientos de información, notificaciones y otros actos relacionados a la tributación local.

Normativamente, se ha construido un sistema donde la fiscalización no solo se reconoce, sino que también se reglamenta, para que el control tributario se ejerza con transparencia y se

respeten los derechos de los contribuyentes. Con esto se aumenta la recaudación tributaria y, además, la legitimidad y confianza hacia la administración pública.

#### 2.2.2.3.10. Omisión de la facultad fiscalizadora en las municipalidades

En muchos casos, las municipalidades han omitido o reducido la ejecución de actividades de fiscalización, lo cual limita su capacidad de supervisar la gestión interna y verificar el cumplimiento de obligaciones, afectando así la eficacia del control administrativo a nivel local. Por ejemplo, la Contraloría General de la República (2025) advirtió que diversas municipalidades distritales no destinaron los recursos mínimos exigidos por ley para cumplir con el financiamiento de la fiscalización municipal, lo que compromete la función fiscalizadora de los regidores y limita la supervisión de la gestión edilicia.

### 2.2.2.4.Recaudación tributaria

La recaudación es el procedimiento que comienza con la liquidación y concluye con el pago del impuesto, ya sea voluntario u obligatorio, ya que se trata de una obligación inherente a cualquier administración, en concreto, la municipal. También se encarga de la recaudación de ingresos a través del sector bancario y financiero y de la aplicación de medidas preventivas. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2017)

De manera similar, el Sistema de Recaudación de Impuestos Municipales (SRTM), desarrollado por el Ministerio de Economía y Finanzas (2024), es una herramienta que ayuda a mejorar la gestión de los ingresos fiscales y no fiscales básicos de los gobiernos locales y se proporciona de forma gratuita a los gobiernos locales.

Cabe destacar que este es un elemento clave del crecimiento económico, ya que permite la recaudación de impuestos y la transferencia de obligaciones tributarias a bancos e instituciones financieras. (DECRETO SUPREMO N.º 135-99-EF, 1999)

#### 2.2.2.4.1. Tributos

Algunos de los impuestos por los gobiernos municipales incluyen: impuestos especiales, impuestos sobre los juegos de azar, los automóviles, los espectáculos públicos distintos de los deportes, las transferencias de propiedad y los bienes inmuebles. El sistema de incentivos también afecta a los impuestos inmobiliarios y a las transferencias de propiedad. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2017)

Además, la prestación de estos servicios está prevista en la legislación o en ordenanzas municipales, lo que obliga a los contribuyentes o a los responsables a sufragarlos para cumplir los objetivos municipales, lo que subraya su carácter obligatorio, ya que el pago es exigible independientemente de que se obtengan beneficios inmediatos o directos a cambio. (Municipalidad Distrital de Pocollay, 2024)

La imposición incluye impuestos, tasas (clasificadas como cargos específicos), derechos y licencias, y contribuciones. Estos elementos son responsabilidad municipal, destinados a recaudar fondos para servicios, infraestructura y desarrollo económico. (Municipalidad de Jose Luis Bustamante y Rivero, 2025)

#### 2.2.2.4.1.1.Clases de tributos

Los impuestos municipales comprenden dos niveles de administración, la administración distrital y provincial. La primera incluye el impuesto sobre la propiedad, casinos, ventas y entretenimiento público no deportivo, por su parte, la administración provincial abarca el impuesto sobre los vehículos, apuestas y juegos de azar, incluidas las loterías. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2025)

Asimismo, estos impuestos no proporcionan ningún beneficio directo al contribuyente por parte del Estado peruano en el momento del pago. Debe tenerse en cuenta que los impuestos municipales pueden permitir el pago en especie mediante bienes inmuebles, cuyo valor se determina mediante la autovaloración del inmueble o su valor de mercado. (DECRETO SUPREMO 135-99-EF, 1999)

En otras palabras, los impuestos municipales son gravámenes cuyo pago no proporciona ningún beneficio directo del municipio al contribuyente. Por lo mismo, su recaudación y ejecución son obligaciones de los gobiernos locales. (DECRETO LEGISLATIVO 776, 1993)

Los impuestos municipales son los impuestos que cobran las entidades gubernamentales locales por la prestación efectiva de servicios públicos o administrativos por parte del municipio. Ningún municipio puede imponer tasas por la supervisión o regulación de operaciones sin autorización legislativa explícita para llevar a cabo dicha tarea (DECRETO LEGISLATIVO 776, 1993). Asimismo, la tasa se considera un tributo, y su objetivo principal es garantizar que el Estado pueda prestar de manera eficaz un servicio público personalizado al contribuyente. (DECRETO SUPREMO 135-99-EF, 1999)

Las tasas municipales combinan los cargos por servicios públicos, servicios administrativos, servicios transaccionales, licencias de establecimiento comercial, transporte público, etc. Por otra parte, las contribuciones de los municipios incluyen aportes específicos para inversiones en obras públicas. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2025).

#### 2.2.2.4.2. Impuesto predial

Una autoridad distrital impone un impuesto anual sobre el valor de la tierra, sin importar si es urbana o rural. La propiedad para este impuesto incluye terrenos, edificios y estructuras permanentes en el suelo. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2020)

Cabe aclarar que el impuesto se aplica tanto a propiedades urbanas como rurales. En los casos de impuestos sobre bienes inmuebles, existen tres partes: el sujeto activo - el acreedor y la comuna donde se encuentra el inmueble, mientras que el sujeto pasivo - el deudor es el contribuyente que es una persona física o jurídica, incluido el propietario o poseedor de derechos de propiedad. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2017)

Cada año, a partir del 1 de enero, toda persona natural o jurídica que posea bienes inmuebles gravables paga un impuesto anual sobre la propiedad al municipio correspondiente. Es un impuesto anual sobre la propiedad o bienes raíces, y el impuesto se aplica al titular de la propiedad a partir del 1 de enero. (Municipalidad Distrital de Pocollay, 2024)

**2.2.2.4.2.1.Naturaleza jurídica del impuesto predial**

La importancia del impuesto al patrimonio es que grava los bienes propiedad del contribuyente en forma de bienes inmuebles, incluso si están ubicados en cualquier parte del país. La naturaleza jurídica del impuesto predial debe empezar a estudiarse desde la posición que ocupa en la clasificación de los impuestos, y sus elementos, y a partir de allí, el estudio debe enfocarse en el rol que este tributo cumple en el financiamiento de los gobiernos locales.

Para comenzar, el impuesto predial es un tributo de tipo impuesto. Esto es, se trata de una prestación pecuniaria de tipo tributario, es decir, una obligación que el Estado impone a un sujeto y que, en ningún caso, el sujeto recibe de la administración una prestación o un servicio, o una compensación. Con relación al Código Tributario peruano que ha sido comentado en múltiples ocasiones en esta obra, se señala que el mismo no establece una relación de reciprocidad entre partes, es decir, una relación de pago entre el administrado y la administración pública (MEF, 2013).

En esa línea, la doctrina tributaria señala que los impuestos son manifestaciones del poder tributario del Estado, sustentadas en el principio de capacidad contributiva. Como sostiene Villegas (2019), el impuesto es "una prestación obligatoria, en dinero o especie, exigida por el Estado en virtud de su poder de imperio, sin que exista una contraprestación individualizada" (p. 105). Por esta definición, el impuesto a la propiedad es un impuesto directo, ya que grava la riqueza manifestada en bienes raíces.

De manera similar, el impuesto predial es un tributo directo sobre la propiedad. Es directo por reflejar la capacidad contributiva y real porque se basa en la propiedad, no en las circunstancias personales. Al respecto, Bravo Cucci (2018) señala que los impuestos reales "se estructuran sin considerar las circunstancias personales del contribuyente, tomando como referencia exclusiva el objeto imponible" (p. 214).

En relación con la regulación del impuesto municipal a la propiedad, el Ordenamiento Textual Único de la Ley de Tributación Municipal en Perú se refiere a la tributación del valor de los bienes inmuebles urbanos y rurales. Por consiguiente, este impuesto está vinculado a la propiedad o al interés propietario en bienes inmuebles, y por lo tanto es un impuesto patrimonial. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004).

Los impuestos municipales sobre la propiedad se fundamentan en el principio de capacidad contributiva, según el artículo constitucional. La Corte Constitucional sostuvo que este principio constituye un límite material al derecho a pagar impuestos, de modo que los impuestos deben ser proporcionales al nivel de riqueza o potencial económico del contribuyente (Tribunal Constitucional del Perú, 2004). El impuesto predial se encuentra en el ámbito de la fiscalidad y la extra fiscalidad. Se refiere a impuestos porque su objetivo principal es generar ingresos para financiar los servicios públicos locales, y es extrafiscal en el sentido de la planificación urbana potencial, el uso del suelo y la regularización de la propiedad. En este contexto, se expone que, según Ataliba (2015) donde se indica que los tributos pueden tener efectos más allá de la simple recaudación, y cumplir, por ejemplo, objetivos de tipo económico o social.

Finalmente, a nivel constitucional, la autonomía económica de los gobiernos locales vincula directamente los impuestos a la propiedad con el nivel municipal. Los impuestos inmobiliarios son clave para los ingresos municipales y fortalecen la gestión local. En este sentido, De la Garza (1981) menciona que los tributos municipales son fundamentales en el proceso de descentralización fiscal y en el fortalecimiento de la gestión territorial.

El impuesto predial se puede considerar un tributo con una naturaleza jurídica compleja, al ser un impuesto directo, real y patrimonial, que se encuentra sustentado en el principio de capacidad contributiva, sin contrapartida y con fines tanto recaudatorios como de política local.

**2.2.2.4.2.2. Hecho imponible**

El hecho generador es un componente fundamental de una obligación tributaria porque delimita la situación específica que, al materializarse, activa la obligación tributaria. En un sentido más general, el hecho generador es la hipótesis normativa legal que, al verificarse, crea la obligación de pagar un impuesto. (Villegas, 2001)

En el sistema jurídico peruano, el hecho imponible está relacionado con el principio de legalidad tributaria, que establece que solo la ley puede crear tributos y definir sus elementos esenciales. La obligación tributaria surge al realizar el acto legal que la establece. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2010)

Para la fiscalización de propiedades, el hecho imponible es la propiedad de bienes muebles, tanto urbanos como rurales, dentro de las fronteras nacionales. Esto está previsto en el Texto Consolidado de la Ley de Tributación Municipal, que indica que este impuesto grava el valor de las propiedades, siendo los propietarios los titulares desde el inicio de cada ejercicio fiscal. (Tribunal Constitucional del Perú, 2004)

Doctrinalmente, el hecho imponible del impuesto predial es estático y permanente, ya que se basa en la titularidad de un derecho real sobre un inmueble, no en una actividad económica. En ese sentido, Bravo (2018) sostiene que en los impuestos patrimoniales el hecho imponible se vincula a la posesión o propiedad de un patrimonio, lo que refleja una manifestación directa de capacidad contributiva.

Además, con respecto a los impuestos sobre la propiedad, existe un elemento idiosincrático que demanda atención. En Perú, el factor determinante del hecho imponible es la información catastral disponible, la cual, en el caso del catastro urbano, ofrece los medios para identificar, catalogar y evaluar la economía del hecho y la base imponible correspondiente. Por lo tanto, si la municipalidad carece de datos catastrales actualizados, no puede optimizar plenamente sus poderes de supervisión

En relación con ello, autores como De la Garza (1981) indican que el hecho imponible no solo tiene que estar definido normativamente, sino que además debe ser verificable fácticamente, lo que requiere determinados sistemas e instituciones técnicas. En el caso del impuesto predial, el catastro cumple dicha función, resulta ser el mecanismo subyacente a la determinación del hecho gravado.

En contraste, la Corte Constitucional peruana ha determinado que el hecho generador debe ajustarse al principio de capacidad contributiva, por el cual el impuesto se aplica a manifestaciones reales de la riqueza económica. En el impuesto predial, dicha capacidad se expresa en la propiedad inmobiliaria, la cual constituye un indicador objetivo de riqueza (Tribunal Constitucional del Perú, 2004).

El impuesto predial se establece sin importar el uso del predio o su generación de renta, es decir, el tributo grava la mera titularidad del bien, lo que refuerza su naturaleza de impuesto patrimonial. No obstante, la correcta identificación de este hecho imponible depende de la actualización permanente de los registros catastrales, lo cual incide directamente en la eficiencia recaudatoria y en la fiscalización municipal.

Para el impuesto predial en Perú, el hecho generador es la titularidad de bienes inmuebles a 1 de enero del ejercicio fiscal. Es un hecho de índole patrimonial, estático y

verificable a través del padrón catastral urbano, cuya gestión eficiente es fundamental para el ejercicio de la autoridad tributaria municipal.

**2.2.2.4.2.3.Sujetos del impuesto predial**

Los sujetos son, en el sistema de la obligación tributaria, el elemento central porque son los que determinan quién tiene la titularidad activa del crédito tributario, y quién tiene la responsabilidad de cumplir con la obligación tributaria. En general, la literatura distingue entre el sujeto activo y el sujeto pasivo de la obligación. (Villegas, 2001).

Según la legislación peruana, los sujetos activos del impuesto sobre bienes inmuebles son los gobiernos distritales, quienes son los propietarios de las autoridades tributarias encargadas de la gestión, control y recaudación de este impuesto. Este impuesto está estipulado en la Constitución Política del Perú para reconocer la autonomía de los gobiernos locales en los aspectos políticos, económicos y administrativos, así como su capacidad para establecer, modificar y suprimir contribuciones y tasas impositivas y administrar los impuestos que les asignen las leyes (Tribunal Constitucional del Perú, 2004).

En este contexto, el Texto Único de la Ley Municipal de Tributación específica que el impuesto predial constituye una obligación periódica anual, y cuyo cobro corresponde a los municipios del distrito donde se encuentra el predio (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004). En el caso específico de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, actúa como sujeto activo, ejerciendo las funciones de determinar, supervisar y recaudar el impuesto.

Los sujetos pasivos del impuesto sobre la propiedad son personas que poseen inmuebles a partir del 1 de enero de un año fiscal. La ley define al contribuyente por la titularidad del derecho de propiedad, sin importar si genera ingresos. (MEF, 2004)

En el análisis doctrinal, el contribuyente es quien tiene la obligación fiscal, ya sea como responsable o como adscrito. Bravo (2018) explica que el contribuyente es el que realiza el hecho imponible, y el responsable es quien, sin hacerlo, tiene la obligación por mandato legal. En el caso del impuesto predial, el contribuyente, así y por lo general, colide con el propietario que tiene el título del bien, ya que él/ella es quien realiza el hecho imponible en virtud de la titularidad del bien.

Sin embargo, la legislación peruana también prevé casos especiales en los cuales pueden existir personas responsables tributarias, como los titulares, usufructuarios o administradores de bienes, cuando el propietario no es plenamente identificable, o según lo disponga la ley. Estos casos buscan garantizar la efectividad de la recaudación y evitar la evasión tributaria.

Es importante señalar que la correcta identificación de los sujetos pasivos depende del constante mantenimiento de los registros catastrales y administrativos, aspectos que limitan la

capacidad de auditoría de las municipalidades. En escenarios con un catastro urbano deficiente o desactualizado, como es el caso de varias municipalidades del Perú, se torna dificultoso determinar de manera certera a los contribuyentes obligados, lo cual incide negativamente en la recaudación por impuesto predial.

El otro lado, sin embargo, ha puesto un énfasis considerable en la necesidad de equilibrar la identificación del contribuyente con las demandas en competencia de la certeza legal y legítima, y evitar la vaguedad que podría infringir los derechos del contribuyente. (Tribunal Constitucional del Perú, 2004). Con respecto al impuesto predial, es muy importante identificar al sujeto pasivo para determinar la obligación tributaria.

Resumiendo, los sujetos del impuesto predial en el Perú se dividen en dos: las municipalidades distritales que como sujetos activos se encargan de la administración del tributo, y los propietarios de los predios que son sujetos pasivos debido a la imposición de la obligación tributaria, sin perjuicio de la existencia de responsables tributarios en determinados casos. Es necesario un equipamiento adecuado de estas unidades para mejorar la eficiencia de la administración tributaria municipal y la implementación de las funciones de control.

**2.2.2.4.2.4. Base imponible**

La base imponible es un elemento clave de la obligación tributaria, ya que permite determinar la tasa impositiva aplicable. La base imponible representa cuantitativamente el hecho imponible y la capacidad contributiva a gravar (Villegas, 2001).

El Texto Único de la Ley de Municipalidad de Perú define el valor total de los bienes del sujeto pasivo como la base imponible del impuesto predial dentro de la misma jurisdicción distrital. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004). Este valor comprende tanto el terreno como las edificaciones, y se determina conforme a los criterios técnicos establecidos por la normativa vigente.

El valor personalizado de los valores de tierra y construcción propuestos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ayuda a determinar la base gravable. Estos valores permiten al Ministerio crear un valor de referencia para la propiedad y distribuir de manera uniforme la cantidad del impuesto predial en todo el país.

Desde un enfoque dogmático, la base imponible del impuesto sobre los bienes inmuebles es objetiva y patrimonial, ya que está determinada por el valor fijo o supuesto del inmueble sin importar las circunstancias personales del sujeto pasivo. Al respecto, Bravo Cucci (2018) indica que en los tributos patrimoniales la base imponible existe en función del propio valor patrimonial gravado, tratándose de la representación concreta de riqueza.

La base imponible se determinará de forma adecuada en base a la información catastral fiable y actualizada. El catastro fijo permite realizar las determinaciones físicas, jurídicas y económicas del inmueble (localización, superficie, uso, tipo de construcción, etc.); resulta evidente que todos estos factores influyen en la valoración. Por lo tanto, un catastro desactualizado generará distorsiones en la base imponible que afectarán en gran medida a la correcta redistribución de las cargas impositivas y a los ingresos del municipio.

En Perú, varias municipalidades enfrentan desafíos en la revisión de sus catastros, lo que conduce a la subvaloración de propiedades y, por lo tanto, a una disminución en la recaudación del impuesto predial. Como señala De la Garza (1981) la base imponible debe ser determinada con criterios técnicos y objetivos que permitan reflejar de manera adecuada la capacidad contributiva del sujeto pasivo.

Adicionalmente, la Corte Constitucional considera que el principio de desarrollo de la base tributaria debe observar los principios de capacidad contributiva, igualdad y no confiscación, en la medida en que se prohíben cargas tributarias desproporcionadas (Tribunal Constitucional del Perú, 2004). En el caso del impuesto predial, ello implica que la valorización de los inmuebles debe ser razonable y acorde con la realidad económica del contribuyente.

Es dable precisar que en el sistema peruano, el contribuyente tiene la opción de declarar a las autoridades fiscales el valor de su propiedad mediante declaración jurada del impuesto predial, sin embargo, el administrador tributario municipal se atribuye la facultad de fiscalizar y sustentar la declaración del contribuyente y corregir lo que considere pertinente.

La base del impuesto predial se determina por el valor total de los bienes del contribuyente, según criterios oficiales y datos catastrales. El valor de la correcta determinación de lo anterior radica en el establecimiento de la equidad fiscal y en el aumento del potencial recaudador de ingresos para los gobiernos locales.

**2.2.2.4.2.5.Determinación del impuesto predial**

La determinación del impuesto es el proceso que aclara si existe una obligación tributaria y cuánto debe pagar el contribuyente. Desde una perspectiva doctrinal, la determinación tributaria se refiere a la individualización del impuesto en función del caso, tras la verificación del hecho imponible, la identificación del contribuyente y la aplicación de la base imponible y la tasa aplicable (Villegas, 2019).

De acuerdo al Código Tributario peruano, la determinación de la obligación tributaria es regulada por el Texto Único Ordenado del Código Tributario, este considera dos modalidades de determinación: determinación por el sujeto pasivo y determinación administrativa (MEF,

2013). Sobre la determinación por la declaración jurada anual, esta es realizada por el sujeto pasivo respecto a la obligación tributaria sobre impuesto predial.

Conforme indica la Ley de Ordenamiento Tributario Municipal, los sujetos impositivos tendrán que presentar declaración jurada determinando la ubicación, medida, denominación y valuación del inmueble respectivo en lo correspondiente al terreno y a los edificios adheridos al mismo. Para determinar la base imponible sólo a los efectos de este impuesto sin perjuicio de lo que la administración municipal podrá verificar. (MEF, 2004)

El cálculo del impuesto predial utiliza una escala progresiva acumulativa según la base imponible. En Perú, la escala de tasas se define legalmente según el valor total de bienes del contribuyente en una jurisdicción distrital. En este sentido, el valor del patrimonio inmobiliario que posea el contribuyente, a mayor valor, mayor será la carga tributaria, de acuerdo al principio de capacidad contributiva.

Para el caso de los impuestos prediales, el uso de la base de datos catastral es esencial, dado que permite constatar las características físicas, así como las características económicas del predio. Contar con un catastro actualizado agiliza la determinación del tributo a la administración tributaria y la ausencia o catastro desactualizado, puede generar sub declaraciones, omisiones, o errores en la cuantificación del tributo.

Bravo Cucci (2018) afirma que la determinación del impuesto no es un acto puramente formal, sino que es un proceso que requiere información veraz y suficiente para reflejar adecuadamente la capacidad tributaria del sujeto pasivo. En el ámbito municipal, esto significa que las entidades locales deben contar con las herramientas técnicas y administrativas apropiadas para ejercer su facultad de determinación.

Por otro lado, la administración tributaria municipal tiene la potestad de llevar a cabo la determinación de oficio cuando el contribuyente no presenta su declaración jurada o cuando ésta es incompleta o inexacta. Este poder es parte de la facultad de supervisión tributaria de la administración y tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias (MEF, 2013).

El Tribunal Constitucional (2004) destacó que el impuesto debe respetar la legalidad, el debido proceso y la seguridad jurídica, permitiendo al contribuyente entender su obligación y defenderse ante la administración.

En Perú, y sobre todo en municipalidades distritales como Yarabamba, no hay mucha capacidad técnica disponible para determinar el impuesto predial debido a la informalidad en relación con el sector inmobiliario, así como la falta de catastros actualizados. Todos estos

impedimentos afectan la eficiencia del proceso de determinación, lo que a su vez impacta el proceso de recaudación de ingresos tributarios en su totalidad.

Sin embargo, el proceso de valoración de la propiedad para el impuesto predial es crucial en la gestión de la recaudación municipal, en el cual el recaudador municipal está legalmente obligado a revisar la declaración de impuestos del contribuyente y los documentos adjuntos para determinar la obligación fiscal del contribuyente, y en este proceso, el recaudador municipal también debe considerar los datos catastrales pertinentes, todo ello observando una serie de teorías constitucionales de tributación.

**2.2.2.4.2.6.Tasas del impuesto predial**

Las tasas del impuesto predial en el Perú se encuentran estructuradas bajo un sistema de escala progresiva acumulativa, mediante el cual se aplican diferentes alícuotas en función del valor total de los predios del contribuyente expresado en Unidades Impositivas Tributarias (UIT). En ese sentido, se establece la aplicación del 0.2% sobre los primeros 15 UIT, el 0.6% sobre el exceso de 15 UIT hasta 60 UIT, y el 1.0% sobre el exceso de 60 UIT. Este mecanismo considera que el impuesto no se liquida aplicando una única alícuota sobre la totalidad de la base imponible, sino que cada tramo del valor del inmueble es gravado con una determinada tasa impositiva, esto establece un esquema progresivo. Dicha progresividad responde al principio de capacidad contributiva, en virtud del cual los contribuyentes con mayor valor patrimonial inmobiliario asumen una mayor carga tributaria. La correcta aplicación de estas tasas depende de determinar adecuadamente la base imponible, respaldada por la valorización técnica de los predios, donde el catastro urbano es clave para garantizar la equidad y eficiencia en la recaudación del impuesto predial (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015).

**2.2.2.4.2.7. Exoneraciones y beneficios**

Reducir la carga impositiva en función de cuestiones de equidad, de la capacidad de pago, y de los objetivos de política pública son los extremos en los que están orientadas la Ley de Exoneraciones y beneficios de los impuestos prediales en Perú. El Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal señala, entre otros, que los predios urbanos que le pertenecen al Estado y son utilizados con fines públicos, los predios urbanos que le pertenecen a gobiernos foráneos en el marco de la reciprocidad, y los predios urbanos de entidades religiosas, educativas y culturales sin fines de lucro, siempre que la intención del uso de la propiedad sea mencionada anteriormente, de manera similar, la Ley de Tributación Municipal ofrece incentivos fiscales como una base imponible reducida, y un ejemplo importante son los jubilados, quienes tienen derecho a disminuir hasta 50 UIT del valor de su predio, siempre que se ajusten a los supuestos que la ley señala. Estas disposiciones buscan no solo disminuir la

carga tributaria a determinados sectores, sino también activar actividades de interés público. Sin embargo, su correcta aplicación implica la existencia de medidas de control efectivas relacionadas con la actividad fiscalizadora de las municipalidades, y en información catastral actualizada que permita verificar el cumplimiento de los supuestos legales, lo que hasta desaconseja la normatividad, es la situación actual (Ministerio de Economía y Finanzas, 2015).

**2.2.2.4.2.8.Administración del impuesto predial en el Perú**

En Perú, los gobiernos distritales gestionan los impuestos a la propiedad por su autonomía local. Sus responsabilidades incluyen gestionar la recaudación de impuestos, determinar las tasas impositivas, realizar auditorías fiscales y hacer cumplir las leyes tributarias, todo ello de conformidad con el Texto Uniforme del Código Financiero y la Ley de Impuestos Municipales. En consecuencia, corresponde a éstas, gestionar las declaraciones juradas de los contribuyentes, realizar auditorías sobre las declaraciones y documentos anexos a estas, realizar valoraciones y revisiones de los bienes del contribuyente, aplicar sanciones administrativas por infracciones. En consecuencia, se tiene que la efectividad de la administración del impuesto predial está ligada principalmente al catastro urbano, que es la principal herramienta de gestión en la administración y control del sistema del impuesto predial. No obstante, en el contexto peruano, muchas municipalidades enfrentan limitaciones técnicas, administrativas y presupuestarias que dificultan una gestión eficiente del tributo, lo que repercute en bajos niveles de recaudación y en la existencia de altos índices de informalidad predial (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004).

**2.2.2.4.2.9. Importancia del impuesto predial en los ingresos municipales**

En el Perú, los gobiernos locales tienen como principal fuente de ingresos los tributos de propiedad, que constituyen la principal fuente de ingresos municipales y la base para la provisión de servicios públicos. El impuesto predial grava la propiedad de bienes inmuebles y es considerado un tributo cuya base imponible está determinada por la capacidad económica del contribuyente y su real capacidad recaudadora. La importancia del impuesto radica no solo en su potencial recaudatorio, que es importante, sino por ser considerado un ingreso propiamente dicho de los gobiernos locales, lo que ayuda a consolidar su autonomía económica y, en gran medida, su poder de gestión. La recaudación del Impuesto Predial en el Perú se encuentra inmersa en varios problemas: informalidad en la propiedad inmueble privada, catastro urbano desactualizado e ineficiencia en la administración tributaria municipal, generando una brecha entre el potencial de recaudación y el ingreso real por recaudación que limita grandemente la capacidad financiera de los gobiernos locales para financiar obras y servicios básicos. Por ello, una adecuada mejora del impuesto predial, especialmente

modernizando los catastros urbanos y fortaleciendo los mecanismos de control, resulta fundamental para incrementar los ingresos municipales y fomentar el desarrollo local. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004)

#### 2.2.2.4.2.10. Marco normativo del impuesto predial en el Perú

Las disposiciones legales sobre impuestos prediales regulan su formación, estructura y aplicación en el sistema tributario municipal. La constitución del Perú define las facultades tributarias de los gobiernos locales, que actúan según la ley y principios de legalidad y capacidad tributaria. El Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal es la única jurisdicción legal que describe la tributación predial municipal e identifica las construcciones definibles, exigibles legalmente y justificadas legalmente de la tributación predial, tales como el hecho gravado, valor o medición, y una tasa impositiva, sujetos a imposición y exenciones fiscales. El Ordenamiento Único del Código Tributario también contiene disposiciones generales, reglas y reglamentos sobre la tributación uniforme que establecen procesos de tasación, ejecución, cobranza y medidas punitivas en la administración tributaria. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento también ha emitido reglamentos para establecer y precisar las tarifas aprobadas y los valores unitarios de las construcciones para efectos de determinar las bases imponibles. Las disposiciones legales mencionadas crean el marco legal del sistema de tributación predial en Perú. Estas disposiciones legales permiten la adecuada administración por parte del gobierno local o municipal, pero la capacidad institucional/administrativa municipal y local, así como la modernización de las herramientas técnicas (el catastro urbano), son las principales limitaciones a la productividad o eficiencia de los sistemas. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004).

## 2.3. Marco legal

- Constitución Política del Perú (1993), en los artículos 188, 194 y 195, la formación de la descentralización en la estructura organizacional democrática es una política regular y obligatoria del Estado, cuyo objetivo central es el desarrollo integral del país.
- Ley 27972 (2023), depende de usted desarrollar planes de crecimiento y desarrollo local. Además, crean y gestionan registros catastrales de ciudades y pueblos, función única y exclusiva de su experiencia. Mientras las municipalidades provinciales ejercen poder sobre el distrito de Cercado, las 32 municipalidades distritales ejercen dominio sobre los territorios dentro de sus fronteras.
- Decreto Legislativo 776 (1993), Ley de Tributación Municipal, regula el régimen tributario aplicable a los gobiernos locales en el Perú. Establece los tributos que pueden administrar las municipalidades, como el impuesto predial, arbitrios y licencias. Define

sus competencias para recaudar, fiscalizar y sancionar. Su objetivo es fortalecer la autonomía financiera municipal y mejorar la gestión tributaria local.

- Decreto Supremo 156 2004 EF (2004), el Texto Unificado de la Ley de Tributación Municipal del Perú, consolida las modificaciones legales vigentes de la Ley de Tributación Municipal (6 Títulos, 12 Capítulos, 93 Artículos, 19 disposiciones transitorias y 5 disposiciones finales). Busca racionalizar y simplificar el sistema de tributación municipal, integrando la administración de impuestos, tasas y contribuciones locales. Identifica las fuentes de ingresos tributarios para los municipios, incluyendo impuestos municipales propios, contribuciones/tasas locales, impuestos nacionales asignados y el Fondo de Compensación Municipal. Proporciona el marco legal para que los municipios puedan recaudar, fiscalizar, subsidiar y distribuir equitativamente los impuestos, además de establecer criterios para complementar la coordinación con instituciones financieras y municipios.
- Decreto Supremo 133 2013 EF (2013), que aprueba la versión consolidada (TUO) del Código Tributario peruano: El 22 de junio de 2013, se consolidó el Código, unificando todas las actualizaciones a la normativa hasta esa fecha. El TUO contiene un Título Preliminar, cuatro libros, 205 artículos, 73 disposiciones finales, 27 disposiciones de carácter transitorio, 3 tablas de infracciones y sanciones. El TUO anterior, que fue aprobado por el Decreto Supremo N° 135-99, queda expresamente derogado, con el objetivo de consolidar y sistematizar el marco legal tributario actual, facilitando su aplicación, interpretación y administración en el país.
- Ley 28294 (2004) su objetivo es controlar la integración y armonización de las normas, la terminología y los procedimientos tecnológicos de los numerosos organismos que crean datos catastrales en el país. Además, pretende establecer que este sistema esté conectado al Registro de la Propiedad mediante el uso de información catastral.
- La Resolución Gerencial Nº 0142-2023-GIDUR-MDY aprueba el expediente técnico y la ejecución del proyecto de "Creación del servicio de catastro urbano" en el distrito de Yarabamba. Bajo la modalidad de administración directa, el proyecto cuenta con una inversión total de S/ 5,461,529.80 y un plazo de ejecución de 1096 días calendario. Esta decisión se fundamenta en informes técnicos que validan la consistencia del expediente y la asignación de presupuesto inicial para el año 2023. El documento, emitido el 22 de noviembre de 2023, formaliza la competencia de la Gerencia de Infraestructura para viabilizar esta obra. Finalmente, se dispone la comunicación del acto administrativo a las gerencias correspondientes para el trámite pertinente.

# CAPÍTULO III

## 3. Marco metodológico

### 3.1. Tipo

De acuerdo con Sánchez y Reyes (2017), la investigación básica tiene como finalidad generar y ampliar el conocimiento científico, sin orientarse directamente a la solución inmediata de un problema práctico. En este marco, el presente estudio se clasifica como investigación básica, ya que tiene como objetivo llevar a cabo un análisis jurídico sobre la regulación del catastro urbano y su impacto en la capacidad de fiscalización del impuesto predial, a través del examen de la normativa vigente y la doctrina, la jurisprudencia y los documentos administrativos aplicables, contribuyendo a la comprensión del problema jurídico planteado.

### 3.2. Nivel

El nivel descriptivo tiene como objetivo delinear los atributos de los individuos, grupos, comunidades y procesos que se examinan, ya que ilustra eficazmente las facetas o aspectos de un fenómeno, contexto o escenario. Del mismo modo, se construyen de acuerdo con los parámetros del estudio cuando se pronostica un evento o datos. Mientras que el nivel explicativo busca identificar causas y efectos (Hernández Sampieri y otros, 2014). En la presente investigación se describe el marco normativo aplicable y explica cómo la falta de ejecución de la Resolución Gerencial 0142-2023 afecta la eficacia de la Ley 28294 y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

### 3.3. Diseño

Hernández Sampieri, Fernández y Baptista (2014) indica que el estudio de caso implica un análisis exhaustivo de un fenómeno contemporáneo en su contexto real, particularmente en situaciones donde las fronteras entre el fenómeno y su contexto no son claramente definibles. En ese sentido, la presente investigación adopta un diseño de estudio de caso**,** debido a que analiza la regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en el contexto específico de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa. Para ello, se examinará el marco normativo, la doctrina, la jurisprudencia y los documentos administrativos relacionados con la implementación del catastro urbano, a fin de comprender cómo dicha regulación influye en el ejercicio de la potestad fiscalizadora de la administración tributaria municipal.

### 3.4.Método

El método dogmático consiste en el estudio sistemático e interpretativo del ordenamiento jurídico vigente, mediante el análisis de las normas, la doctrina, la jurisprudencia y los principios generales del Derecho, con la finalidad de determinar su contenido, alcance y aplicación para resolver un problema jurídico concreto (Witker, 2020). Se empleará el método

dogmático, mediante el análisis sistemático de la Constitución, la Ley 28294, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, la Ley del Procedimiento Administrativo General, doctrina especializada, jurisprudencia y documentos administrativos vinculados con la implementación del catastro urbano

**3.5.Técnicas**

Según Bernal (2010) el análisis documental, es una técnica que utiliza fichas bibliográficas para analizar fuentes impresas, siendo de utilidad para elaborar el marco teórico. En la presente, se aplicará la entrevista y el análisis documental para revisar y examinar la normativa peruana vigente, la jurisprudencia y la doctrina vinculada a las variables de estudio. Adicional a ello se utilizó entrevista que permite recopilar la opinión de los personas que trabajan en las areas de estudio.

**3.6. Instrumentos**

Se utilizó la guía de análisis documental que permitirán analizar la normativa del catastro, la jurisprudencia y la doctrina vinculada a las variables de estudio. Tambien se usó la guía de entrevista dirigida a funcionarios y especialistas del area de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro y la Unidad de Rentas.

# CAPÍTULO IV

## 4. Resultados y discusión

### 4.1. Determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, 2026.

Para determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, se efectuó una triangulación de la información normativa, documental, cualitativa y cuantitativa obtenida durante la investigación. Esta estrategia permitió superar una aproximación exclusivamente teórica al problema y relacionar el marco jurídico existente con las condiciones de implementación del catastro y con las manifestaciones concretas identificadas en la gestión tributaria de la Municipalidad Distrital de Yarabamba.

Desde el punto de vista normativo, la Municipalidad Distrital de Yarabamba cuenta con un marco jurídico nacional y local que reconoce competencias y obligaciones relacionadas con la gestión catastral y la administración tributaria. Igualmente, mediante Resolución Gerencial 0142-2023-GIDUR-MDY se aprobó el expediente técnico del proyecto denominado “Creación del Servicio de Catastro Urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba”, con un monto total de inversión de S/ 5,461,529.80 y un plazo de ejecución de 1,096 días calendario. Por lo tanto, los resultados no permiten afirmar que la causa del problema sea una falta absoluta de regulación sobre el catastro urbano, sino que existe desarticulación entre la norma establecida y su implementación en la gestión municipal.

La evidencia cualitativa obtenida en entrevistas a funcionarios y profesionales de las áreas de Rentas y Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro, revela dificultades en la articulación funcional de la información catastral con la administración tributaria. Los encuestados indican, entre otros factores, insuficiencia de información gráfica y alfanumérica actualizada, falta de capacidad para identificar contribuyentes omisos, modificaciones físicas de los inmuebles, cambios de uso y otras situaciones que pueden dar lugar a la generación de gravamen. En este sentido se observa que si bien se encuentran formalmente definidas competencias y obligaciones catastrales, esto no asegura su explotación sistemática como soporte de la fiscalización tributaria, dado que requiere, institucionalmente, acciones permanentes de actualización, validación, transferencia y articulación de la información entre las áreas intervinientes.

Esta situación concuerda con la información cuantitativa que suministra la Unidad de Rentas. Según la ficha de requerimiento de información corregida y nuevamente diligenciada por el entrevistado, para el año 2025, se presentaron 1,884 casos de omisos. Se reportan 104

actuaciones de fiscalización tributaria. El primer dato es una medida específica de la magnitud del incumplimiento tributario que encontró la administración municipal; el segundo, la cantidad de actuaciones realizadas para el control y verificación del cumplimiento tributario. Sin embargo, estos dos datos no indican, por sí mismos, que los omisos o las actuaciones de fiscalización correspondan a deficiencias catastrales. Su interés para este estudio radica en su análisis conjunto con las dificultades de información y articulación encontradas en las entrevistas y en la documentación municipal.

Asimismo, durante el año 2025 se reconoció una recaudación de S/ 318,263.684, mientras que la deuda tributaria ascendió a S/ 519,251.78, existiendo una diferencia de S/ 200,988.096 entre ambos valores. Esta diferencia constituye un indicador relevante de la existencia de obligaciones tributarias pendientes de pago y de la problemática recaudatoria que enfrenta la administración municipal. No obstante, no puede atribuirse exclusivamente a las deficiencias del catastro, debido a que el incumplimiento tributario puede responder a diversos factores. Su relevancia dentro de la investigación radica en que una información catastral actualizada y articulada constituye un soporte técnico para la identificación, determinación, contraste y fiscalización de las obligaciones relacionadas con los predios.

Para el año 2026, la propia administración municipal informó que la emisión inicial del impuesto predial, efectuó la revisión y depuración de inconsistencias existentes en sus bases de datos de contribuyentes y predios. Como resultado, la emisión inicial comprende 2,001 contribuyentes y 3,252 predios urbanos y rústicos, por un monto de S/ 263,582.81. La realización de este proceso de revisión y depuración constituye una evidencia relevante para la presente investigación, debido a que demuestra que la consistencia, actualización y correspondencia entre la información de los contribuyentes y de los predios son condiciones necesarias para la adecuada conformación y mantenimiento de la base tributaria. Asimismo, evidencia la necesidad de contar con mecanismos permanentes de actualización y contraste de información, y no únicamente con acciones de depuración efectuadas durante el proceso de emisión del impuesto.

En consecuencia, la evidencia obtenida permite establecer que la implementación y operatividad del catastro urbano inciden en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, en tanto la disponibilidad de información catastral actualizada, validada y articulada constituye un soporte para que la administración tributaria pueda identificar, contrastar y verificar las características físicas y económicas de los predios, así como detectar situaciones que puedan tener incidencia en la obligación tributaria. Las dificultades identificadas en la

actualización y articulación de dicha información limitan las posibilidades de que la fiscalización se sustente de manera permanente en información territorial suficiente y confiable.

Los resultados también permiten precisar que la incidencia identificada no puede explicarse exclusivamente por la ausencia de una norma. La Municipalidad cuenta con disposiciones nacionales y actos administrativos locales vinculados con la implementación del catastro; por tanto, existe un componente significativo de gestión relacionado con la ejecución, actualización, coordinación y utilización de la información catastral. Sin embargo, la investigación evidencia, a su vez, la necesidad de instaurar criterios específicos al interior de las entidades que permitan fijar responsabilidades, establecer periodicidad para actualización y transferencia de información, fijar mecanismos de validación y seguimiento a la información catastral; es decir, el problema identificado se presenta más como un desajuste entre el marco normativo vigente y su puesta en práctica que como un hueco normativo.

De ahí que la regulación normativa del catastro urbano incida en la relación entre la disponibilidad y calidad de la información catastral y la capacidad de la administración tributaria para ejecutar acciones de identificación, contraste y fiscalización del cumplimiento de las obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto predial. Esta relación encuentra respaldo en la convergencia de las evidencias obtenidas: 1,884 contribuyentes omisos y 104 acciones o procedimientos de fiscalización reportados para el año 2025; una deuda tributaria de S/ 519,251.78 y una recaudación de S/ 318,263.684; así como, para el año 2026, un universo de 2,001 contribuyentes y 3,252 predios urbanos y rústicos sujetos a la emisión inicial, por un monto de S/ 263,582.81, además de la necesidad de realizar procesos de revisión y depuración de las bases de datos municipales. La convergencia de estos resultados con la evidencia cualitativa y normativa permite sustentar la incidencia funcional analizada.

En este sentido, la propuesta de Ordenanza Municipal no busca la creación de una nueva carga normativa sustantiva, ni mucho menos ser una salida automática a las falencias de gestión evidenciadas; su objeto es operacionalizar y articular las obligaciones catastrales ya existentes a partir de reglas propias que definan procedimientos, responsables, periodicidad, mecanismos de transferencia, validación, interoperabilidad y seguimiento de la información catastral; con lo cual se espera reducir la brecha que existe entre el marco normativo y la ejecución administrativa, estableciendo condiciones institucionales para que la información generada por Catastro pueda ser usada de forma continua por la Unidad de Rentas como soporte técnico para las actuaciones de fiscalización e insumos para la liquidación del impuesto predial.

**4.2. El marco legal nacional y local que regula el catastro urbano: Establecer el grado de obligatoriedad y las competencias atribuidas**

Se identificó que la Municipalidad Distrital de Yarabamba, mediante la Ordenanza Municipal 009-2016-MDVY (ROF), reconoce formalmente la existencia del área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro sin embargo, las funciones asignadas a dicha unidad se limitan a actividades administrativas de atención a solicitudes de los administrados, tales como la emisión de certificados de zonificación, alineamiento y control físico del suelo. Asimismo, no se establece la obligación de ejecutar un levantamiento catastral integral, permanente y actualizado dentro de la jurisdicción distrital.

Se evidenció además que la normativa interna municipal no regula procedimientos, mecanismos de actualización ni responsabilidades específicas orientadas a la gestión catastral integral, lo que revela una insuficiente adecuación normativa respecto de las obligaciones establecidas por la legislación nacional.

Se determinó que la omisión funcional de una regulación catastral integral en la Municipalidad Distrital de Yarabamba resulta incompatible con las competencias atribuidas a los gobiernos locales en materia de administración y ordenamiento territorial. En este sentido, el articulo 194 numeral 5 de la Constitución Política del Perú reconoce la autonomía política, económica y administrativa de los municipios. Dentro de esta jurisdicción, la administración catastral es una función estrechamente relacionada con la adecuada administración del territorio.

La presente omisión funcional a nivel local es incompatible con el marco legal nacional de carácter imperativo. La Ley 28294, conocida como Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su relación con el Registro de Bienes Raíces, establece en el artículo 14 que las autoridades municipales son responsables de crear y actualizar la información catastral relacionada con sus jurisdicciones, de acuerdo con las normas técnicas que establezca el Consejo Catastral Nacional. En consecuencia, la autonomía administrativa municipal debe ejercerse en concordancia con las disposiciones nacionales que regulan la gestión catastral y las competencias asignadas a los gobiernos locales.

Se determinó que la ausencia de normativa local compatible con el marco nacional debilita de manera significativa las competencias fiscales conferidas por el Decreto Legislativo 776 (Ley de Tributación Municipal) y afecta la coordinación funcional entre el área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro y demás dependencias competentes, impidiendo que la información física del territorio se use como herramienta de control para una adecuada administración local. Esta condición afecta el uso del catastro como herramienta de gestión territorial y control fiscal, limitando su aplicación como herramienta técnica para la administración pública municipal.

De manera complementaria al análisis normativo y documental expuesto, las evidencias cualitativas recogidas mediante las entrevistas a profundidad permitieron constatar la existencia de una dicotomía entre el marco normativo nacional (Ley 28294 y Ley 27972) y su aplicabilidad efectiva en la jurisdicción de Yarabamba. Al analizar la categoría cualitativa denominada Autonomía Normativa, se identificó que, si bien la municipalidad ejerce su autonomía administrativa para la formulación de proyectos temporales de catastro, incurre en un incumplimiento sistemático respecto de la continuidad de las directivas técnicas dictadas por el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP). Sobre el particular, el Arq. Coordinador del Proyecto de Catastro Urbano sostuvo expresamente: "La municipalidad de Yarabamba tiene la autonomía administrativa para ejecutar el Catastro, pero está obligada legalmente a seguir las directivas técnicas del consejo nacional de catastro SNCP".

De este testimonio y de los análisis anteriores, se concluye que el reconocimiento del carácter obligatorio del catastro es manifestado formalmente por los funcionarios técnicos; pero que su aplicación práctica en el ámbito operativo local es dejada de lado. Las competencias municipales resultan afectadas debido a que la entidad cumple su rol de "entidad generadora de catastro" únicamente durante la ejecución de proyectos de inversión presupuestal (expedientes técnicos), descuidando la obligación legal de garantizar su permanencia y mantenimiento en el tiempo. Tal como lo precisó el coordinador de Obra del Proyecto Catastro, la comuna actúa bajo una lógica de proyectos temporales de mejora territorial y no como una función continua e institucionalizada de la administración pública local.

### 4.3. Los fundamentos jurídicos que configuran al catastro urbano como registro administrativo de carácter obligatorio y la determinación fehaciente de la base imponible del impuesto predial

Se determinó que en la Municipalidad Distrital de Yarabamba el catastro urbano no se encuentra operativo ni articulado funcionalmente con el área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro y la Unidad de Rentas, pese a la existencia de un expediente técnico aprobado mediante la Resolución Gerencial 0142-2023 para la creación del servicio de catastro urbano.

La revisión documental permitió establecer que la Resolución Gerencial 0142-2023 aprueba el expediente técnico correspondiente al proyecto de inversión para la creación del servicio de catastro urbano. Sin embargo, es evidente que este registro técnico no está operativo y que no existe una conexión funcional entre la División de Construcción Privada, Asentamientos Humanos y Registro Catastral y la Unidad de Ingresos.

También se constató que el municipio tiene una visión limitada del catastro, al considerarlo únicamente como un proyecto de inversión presupuestaria. Esto restringe su uso como herramienta técnica para la administración tributaria municipal y socava su función como registro administrativo obligatorio y actualizado continuamente.

Los resultados demuestran que la falta de capacidad operativa del Departamento de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Registro Catastral, en sus funciones catastrales, genera la falta de disponibilidad de información física actualizada sobre las propiedades, lo que limita la verificación objetiva de las áreas construidas, las ampliaciones, las subdivisiones y las modificaciones que impactan directamente en la determinación de la obligación tributaria.

De igual forma, se corroboró que en la actualidad el catastro no es utilizado como apoyo técnico por la administración tributaria municipal, siendo una herramienta valiosa para identificar, describir y valorar los inmuebles situados en la demarcación del distrito.

Se comprobó que el catastro urbano es un registro administrativo de carácter obligatorio, cuyo objeto era proporcionar información técnica suficiente para la determinación objetiva de la base imponible del impuesto a la propiedad.

No obstante, en la Municipalidad Distrital de Yarabamba se evidenció un contexto de ineficacia normativa que impide el cumplimiento efectivo de dicha función.

El artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (Decreto Supremo 156-2004-EF) establece que los impuestos a la propiedad se determinan sobre la base de los precios oficiales actuales de la tierra y el valor unitario de la propiedad y que la base imponible debe reflejar la realidad física y económica de la propiedad.

Modificaciones y cambios realizados a la propuesta original El diagnóstico de la situación observada en el distrito de Yarabamba establece que los dictámenes técnicos propuestos no se ajustarán a los objetivos planteados por las normas. Esto se atribuye a la inexistencia de un catastro operativo que permita verificar objetivamente la información declarada por los contribuyentes.

Por la falta de catastro en Yarabamba, el valor de base del impuesto predial es declarado por el sujeto de impuesto, conforme lo establece el artículo 14 del Decreto Supremo 156-2004-EF.

Esta situación da lugar actualmente a una subdeclaración y a la informalidad urbana, en las que las ampliaciones de edificios y los cambios en el uso del suelo pasan desapercibidos para las autoridades fiscales.

El análisis indica que la ineficiencia del sistema catastral obliga a determinar la base imponible a partir de la declaración jurada del contribuyente, lo que genera subdeclaración y formalidad urbana, y distorsiona la capacidad de pago de impuestos.

Esta situación, como consecuencia jurídica, perjudica el cumplimiento de los principios de equidad, justicia fiscal y legalidad que rigen el sistema tributario municipal.

Con tales conclusiones dogmáticas, el análisis cualitativo de la entrevista sustenta jurídicamente dicho diagnóstico. Los hallazgos de la investigación demostraron que el registro catastral viene a ser la prueba idónea de la existencia material del predio (superficie, edificaciones y uso), por lo tanto, la administración tributaria se encuentra sujeta legalmente a la presunción de veracidad contenida en el Código Tributario al no contar con una base gráfica alfanumérica actualizada, no permitiéndosele realizar fiscalizaciones o restricciones de oficio sobre una base determinada. La disyuntiva técnico-jurídica fue expresada sinérgicamente por los informantes clave: El municipio administra el territorio a ciegas» (arquitecto, director del Proyecto Catastral) y en este sentido, nos asimila a la presunción de veracidad del contribuyente, establecida por el Código Tributario (encargado de la Unidad Tributaria).

El análisis cualitativo del impacto en la liquidación del impuesto revela cambios drásticos en la dinámica de la recaudación tributaria. En el Régimen General, el sistema de liquidación del impuesto predial es casi enteramente presuntivo (autodeclaración voluntaria del contribuyente residente), lo cual es contrario a la ley, ya que restringe al Municipio el alcance de la base gravable en las ampliaciones prediales, en las estructuras no declaradas y en los usos del suelo ocultos. Como consecuencia económica directa, el jefe del departamento de recaudación confirmó la existencia de una brecha muy amplia entre la realidad física y la realidad fiscal, lo que provoca un déficit estructural en los ingresos recaudados directamente que limita el financiamiento de los servicios públicos locales.

### 4.4. Las causas de la omisión funcional normativa en la implementación del catastro en la Municipalidad Distrital de Yarabamba y su impacto en la legalidad de los actos de fiscalización tributaria

Se encontró que la Municipalidad Distrital de Yarabamba no tiene directivas, ordenanzas, manuales de procedimientos ni normas internas que regulen la interoperabilidad entre el Área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro y la Unidad de Rentas. Esto genera descoordinación para usar la información territorial en la fiscalización tributaria.

Al revisar el ROF y el MOF, se detectó un desajuste entre el Área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y Catastro y la Unidad de Rentas. También se confirmó que la municipalidad no tiene procedimientos formales para transferir, actualizar, validar y usar la

información predial entre las áreas competentes. Esto limita el uso del catastro como herramienta de control tributario y dificulta una gestión fiscal eficiente.

Aunque la entidad tiene la habilitación técnica e institucional dada por la Resolución Gerencial 0142-2023, la ausencia de una normativa local que regule el uso de los datos espaciales con fines tributarios ha limitado el aprovechamiento de la información catastral para fiscalización y gestión tributaria.

Los resultados obtenidos manifiestan que la omisión funcional normativa produce un efecto adverso sobre la legalidad de los actos de fiscalización tributaria realizados por la municipalidad. De acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Código Tributario (D.S. 133-2013-EF), la administración tributaria debe ejercer sus poderes de supervisión estrictamente con la garantía de procedimientos administrativos sólidos, así como con incentivos adecuados y apoyo técnico apropiado, porque actualmente el cobro de impuestos se sustenta principalmente en inspecciones aisladas sin respaldo catastral georreferenciado. Esta situación debilita la fundamentación técnica de los actos administrativos y genera un contexto de inseguridad jurídica frente a eventuales impugnaciones por parte de los contribuyentes.

Se concluyó que la carencia de una base catastral oficial y georreferenciada debilita la solidez técnica de las actuaciones de fiscalización emprendidas por la Municipalidad Distrital de Yarabamba. Al revisar doctrinas y la jurisprudencia del Tribunal Fiscal, se determinó que la ausencia de una base técnica oficial y georreferenciada puede ser un factor relevante para cuestionar la suficiencia probatoria y la motivación detrás de los actos de determinación tributaria. Esto evidencia que la omisión funcional normativa presente en Yarabamba crea un contexto de inseguridad jurídica para la administración municipal ante posibles reclamaciones de los administrados.

A nivel cualitativo, la información recabada permitió reconstruir la cadena causal que genera la omisión funcional normativa y su subsecuente repercusión en la legalidad tributaria, articulada mediante las categorías de Discontinuidad Administrativa y Evasión Inequitativa. Se identificaron tres causas fundamentales:

- Concepción del catastro bajo la lógica de proyectos: La administración concibe el catastro como una obra de inversión pública con hito de inicio y fin, mas no como un servicio administrativo permanente. Al culminar la etapa de inversión, no existe un tránsito hacia la fase de operación y mantenimiento por falta de una unidad orgánica exclusiva (presidente del Proyecto Catastro).
- Desconexión orgánica e inercia normativa: Inexistencia de canales procedimentales entre la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural (GIDUR) y la

Unidad de Rentas, sumado a la omisión de incorporar los servicios y certificados catastrales dentro del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

- Discontinuidad política e interferencias competenciales: La alta rotación de autoridades distritales, el desconocimiento de los procedimientos catastrales y la superposición de competencias sobre el uso del suelo con organismos externos, como el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) en zonas periurbanas o agrícolas, interrumpen la ejecución material de resoluciones previamente aprobadas (Arquitecto Coordinador del Proyecto).

Al evaluar el impacto de esta omisión en los principios tributarios, la entrevista al Encargado de la Unidad de Rentas reveló que la fiscalización se realiza de forma estrictamente manual y reactiva en áreas de expansión urbana. El funcionario destacó expresamente que esta inoperatividad: "...vulneraría principios de Equidad y Eficiencia tributaria ya que podría haber evasión en zonas no Catastradas".

Se demuestra así que la omisión normativa distorsiona el principio de equidad (puesto que un sector reducido de contribuyentes formales financia los servicios de la totalidad de la población) y quebranta el principio de eficiencia, al forzar inspecciones de campo manuales con elevado costo operativo y reducido impacto recaudatorio.

### 4.5. La necesidad de emitir una disposición normativa para el cumplimiento de la obligación legal que regule la operatividad del catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba

El diagnóstico integral obtenido de las unidades de estudio y de los fundamentos jurídicos analizados permitió justificar la necesidad jurídica objetiva de que el Concejo Municipal de Yarabamba emita una disposición normativa de rango local, específicamente una Ordenanza Municipal, que regule de manera obligatoria la operatividad del catastro urbano y su aplicación fiscal.

Los resultados obtenidos evidencian que la vigencia formal de la Ley N.º 28294 no ha resultado suficiente para garantizar una implementación efectiva del catastro urbano en el distrito, debido a la ausencia de una norma interna que permita su recepción y ejecución efectiva.

La ausencia de desarrollo normativo local proporciona escasa aplicación práctica a las obligaciones catastrales establecidas en la normativa nacional dentro de los límites de la Municipalidad Distrital de Yarabamba. En consecuencia, se considera necesario el dictado de una norma con rango de ordenanza que adapte la previsión legal general a la organización y estructura administrativa del gobierno local.

La propuesta de Ordenanza Municipal no tiene por finalidad crear nuevas obligaciones jurídicas en materia catastral, puesto que estas ya se encuentran previstas en la Ley N.° 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario. Su objetivo es forjar mecanismos internos de organización, coordinación y ejecución que hagan operante el mandato legal vigente. Para ello, se definirán competencias funcionales, procedimientos de actualización catastral, vías de articulación entre las áreas de Catastro y Rentas, y acciones de supervisión y control que aseguren la implementación efectiva del servicio de catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba. En este sentido, la Ordenanza es un mecanismo de desarrollo organizacional y procedimental para asegurar la efectividad del régimen normativo existente, no de nuevas obligaciones sustantivas en materia catastral. Se concluyó que la fiscalización tributaria requería de soporte técnico y jurídico que garantizara el principio de legalidad.

En este contexto, la aprobación mediante Ordenanza de un "Reglamento del Catastro Urbano y su Interoperabilidad con la Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de Yarabamba" se erige como un instrumento jurídico propicio para mejorar la eficacia en las actuaciones de la administración municipal.

La emisión de esta disposición normativa contribuiría a:

1. Conservar el carácter vinculante de la información contenida en las fichas catastrales urbanas respecto de los registros llevados por la Unidad de Rentas.

2. Crear un vínculo de actualización obligatoria que interrelacione el otorgamiento de licencias de edificación, conformidad de obra y habilitaciones urbanas con la variación inmediata del valor arancelario e inmobiliario del predio dentro del sistema tributario municipal.

3. Instituir un proceso de fiscalización en base cierta, donde el plano catastral georreferenciado actúe como medio de prueba técnico y legal frente al contribuyente.

Lo expuesto se fundamenta en que la Ordenanza no crea nuevas obligaciones sustanciales, sino que desarrolla mecanismos internos de ejecución, define competencias, establece responsabilidades funcionales, procedimientos de actualización catastral, coordinación entre las áreas de Catastro y Rentas, así como cronogramas y mecanismos de seguimiento que permiten hacer operativo e instrumentalizar el mandato legal ya existente.

La implementación de este instrumento normativo permitiría fortalecer la gestión catastral de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, mejorar la articulación entre las áreas competentes.

Asimismo, contribuirá al respeto del debido procedimiento administrativo y favorecer una mayor predictibilidad en los actos de fiscalización tributaria, en concordancia con los principios de equidad y justicia tributaria para el año 2026.

La urgencia de regulación subyacente manifiesta en los hallazgos del trabajo cualitativo, se agrupa bajo la categoría clave Institucionalización Catastral. Tanto el personal técnico como el tributario coincidieron en la urgencia e imperativa necesidad de promulgar un marco normativo distrital. El Arquitecto Coordinador del Proyecto de Catastro puntualizó la necesidad de: "Aprobar un reglamento que declare el Catastro urbano como actividad permanente y de necesidad pública [...] y dictar una Ordenanza del Deber de declaración por variación física".

Por su parte, desde la vertiente fiscal, el Encargado de la Unidad de Rentas ratificó: "Considero apropiado un reglamento de fiscalización tributaria aprobado mediante Ordenanza". Sintetizando las recomendaciones técnicas obtenidas en el campo, la disposición normativa propuesta (Ordenanza Distrital) debe estructurarse en torno a cuatro ejes estratégicos:

- Declarar el mantenimiento del catastro urbano como actividad permanente para superar la concepción coyuntural de proyecto.
- Crear e implementar la Unidad de Operación y Mantenimiento Catastral con asignación presupuestal y personal capacitado.
- Reglamento del procedimiento sancionador y de actualización ante modificaciones en las características físicas e infraestructura de los predios.
- Establecer el flujo obligatorio de información entre Catastro y Rentas, vinculando la base cartográfica distrital a la plataforma del Catastro Fiscal del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

## Conclusiones

**Primero.** Se concluye que la regulación normativa del catastro urbano incide en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, debido a que la disponibilidad, actualización y articulación de la información catastral constituyen condiciones necesarias para la adecuada identificación, verificación y fiscalización de las obligaciones tributarias. La investigación evidencia que el problema no radica en la inexistencia absoluta de regulación, sino en una brecha entre el marco normativo existente y su implementación operativa, manifestada en las dificultades de articulación entre Catastro y Rentas, así como en la información reportada de 1,884 contribuyentes omisos, 104 acciones o procedimientos de fiscalización y la necesidad de revisar y depurar las bases de datos para la emisión del impuesto predial 2026, que comprende 2,001 contribuyentes y 3,252 predios, por S/ 263,582.81. En consecuencia, resulta pertinente establecer mediante una Ordenanza Municipal mecanismos internos de procedimientos, responsabilidades, actualización, transferencia, validación, interoperabilidad y seguimiento de la información catastral, con la finalidad de operativizar la regulación existente y fortalecer su utilización como soporte técnico permanente de la fiscalización y determinación del impuesto predial.

**Segundo.** El fundamento legal de catastro urbano, como registro administrativo de carácter obligatorio, subordina su existencia a la determinación del hecho imponible de la base imponible del impuesto predial, conforme al artículo 11 del TUO de la Ley de Tributación Municipal. Sin embargo, el proyecto técnico aprobado por Resolución Gerencial 0142-2023 de la Municipalidad Distrital de Yarabamba no se encuentra operativo y por tanto, la determinación tributaria es producto de autoevaluaciones desactualizadas, vulnerando el principio constitucional de capacidad contributiva y la equidad justicia tributaria. En ese sentido, las evidencias del estudio revelan que la falta de una base gráfica georreferenciada obliga a la administración a gestionar el territorio sin información real, sometiéndose a la presunción de veracidad del contribuyente y generando una alta brecha de subdeclaración que deriva en un déficit estructural de la recaudación.

**Tercero.** Se ha comprobado que la principal falta normativa que está afectando la implementación del catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba esto se debe a la omisión funcional de una normativa interna, regla, ordenanza y procedimiento administrativo que regule la interoperabilidad entre el Área de Obras Privadas, Asentamiento Humano y

Catastro y la Unidad de Rentas lo que genera incompatibilidad funcional, no siendo el caso con las políticas nacionales de Modernización Catastral. Esta omisión responde a que la entidad concibe el catastro como una obra con hito final que no transita a la etapa de operación y mantenimiento, sumado a la rotación política y a la falta de servicios catastrales en el TUPA, lo que fuerza a realizar una fiscalización manual y reactiva que vulnera los principios de equidad y eficiencia tributaria.

**Cuarto.** Esta norma da lugar a la ausencia de motivación técnica. Si la motivación no cumple las condiciones de ser objetiva, suficientemente informada y veraz, entonces habría una incapacidad de ejecución, esto por supuesto lleva a una afectación de la seguridad jurídica. Además, pueden ser más lesivas en el marco de un conflicto de competencia, según lo patrimonializa el Código Civil, su contenido afecta derechos. Sobre este punto, la investigación confirma que emitir actos de determinación fiscal mediante inspecciones aisladas y sin el respaldo de una base cartográfica oficial debilita la suficiencia probatoria de la municipalidad frente a las impugnaciones de los contribuyentes, dejando a la administración tributaria en indefensión técnica y jurídica.

**Quinto.** Existe la necesidad de establecer mediante Ordenanza Municipal mecanismos internos que permitan articular la implementación de la actualización e interoperatividad del catastro urbano con la fiscalización tributaria.

## Recomendaciones

**Primero:** La Municipalidad Distrital de Yarabamba debe modificar su Reglamento de Organización y funciones (ROF) y demás instrumentos de gestión institucional; estableciendo expresamente funciones a favor del Área de Catastro Urbano; por el supuesto de actualización permanente, integración; así como de coordinación con las áreas de administración tributaria. Debe ajustar su actuación a lo dispuesto por la Ley N.° 28294.

**Segundo:** Se recomienda poner en funcionamiento inmediato el proyecto técnico catastral aprobado por Resolución Gerencial N.° 0142-2023, asignando los recursos humanos, tecnológicos y presupuestarios que sean necesarios para su ejecución. De este modo, la determinación del valor imponible del impuesto predial se efectuará en base a información actualizada y verificable, fortaleciendo así los principios de capacidad contributiva, equidad y justicia tributaria establecidos en el ordenamiento jurídico peruano.

**Tercero:** Se sugiere la aprobación de una ordenanza municipal y la normativa administrativa correspondiente que regule la interoperabilidad y el intercambio obligado de información entre el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro y la Unidad de Rentas. El reglamento preverá mecanismos de coordinación institucional, actualización periódica de datos y funcionalidad específica, de acuerdo con las políticas nacionales de modernización catastral y gobierno digital.

**Cuarto:** Con el objeto de elaborar, sustentar y motivar los actos administrativos que deriven de los trámites catastrales y tributarios, hay que implementar protocolos técnicos y jurídicos a nivel municipal En otras palabras, las decisiones de las autoridades públicas deben estar fundadas en información objetiva, fáctica y verificable. Igualmente, contarán con apoyo técnico. De lo contrario, la autoridad competente podría declarar la invalidez del acto. Esta medida servirá para evitar el conflicto del competente.

**Quinto:** Es indispensable que el Concejo Municipal de Yarabamba emita una Ordenanza Municipal que establezca de manera expresa la obligatoriedad, operatividad y actualización permanente del catastro urbano, así como su directa relación con la fiscalización y determinación del impuesto predial mediante una norma que establezca competencias, procedimientos, mecanismos de coordinación interinstitucional y obligaciones tributarias. Lo que garantizaría la legalidad tributaria y la eficiencia recaudatoria y especialmente, la adecuada gestión del suelo o la gestión territorial del distrito hacia el 2026.

## Referencias


Aguilera Herrera, S. L., & Ortiz Arboleda, G. A. (2024). *Análisis de las estrategias implementadas para el recaudo del impuesto predial unificado frente a los índices de crecimiento fiscal con el propósito de estimar el impacto económico y social generado por las super obras ejecutadas en el Municipio de Tuluá.* [Tesis de posgrado, Universidad Nacional Abierta y a Distancia]. https://repository.unad.edu.co/handle/10596/60660

Alfaro Diaz, J. (2006). *El catastro y el planeamiento urbano en el Perú.* Instituto de Investigación y Capacitación Municipal. https://es.scribd.com/doc/125360222/El-Catastro-y-El-Planeamiento-Urbano-en-El-Peru

Almeida, V. M. (2020). *Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana: Um estudo sobre o critério material da regra matriz de incidência tributária.* [Tesis de Maestria, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo]. https://repositorio.pucsp.br/jspui/bitstream/handle/24041/1/Victor%20Monteiro%20Almeida.pdf

Alvarado Goicochea., E. (27 de octubre de 2025). *Los medios probatorios en el procedimiento de fiscalización*. Conexión ESAN: https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/los-medios-probatorios-en-el-procedimiento-de-fiscalizacion

Bardales Linares, D., Fernandez Mendoza, B., & Francia Jimenez, F. (2025). *Actualización del catastro urbano como herramienta en la gestión administrativa y financiera del gobierno local: provincia de Arequipa.* [Tesis de maestria, Universidad Continental]. https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/17525

Bernal T., C. A. (2010). *Metodología de la investigación (3.ª ed.).* Pearson Educación.

Bobbio, N. (1991). *Teoría general del derecho (E. Rozo Acuña, Trad.).*

Bolaños Guerrero, R. N. (2021). *La administración tributaria y el incumplimiento de la población de una obligación tributaria del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Majes-Arequipa 2018.* [Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas]. https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12990/11613/Tesis_administraci%C3%B3n_tributaria_incumplimiento_obligaci%C3%B3n_impuesto%20predial_Majes_Arequipa.pdf?sequence=1

Bravo Cucci, J. (2018). *Fundamentos de Derecho Tributario.* CreaLibros Ediciones. https://books.google.com.pe/books/about/Fundamentos_de_Derecho_Tributario.html?hl=es&id=lsxJDwAAQBAJ&redir_esc=y

Camposano Guerra, Y. (2019). *El Catastro y el Registro de Predios en el Perú.* [Tesis de posgrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. http://hdl.handle.net/20.500.12404/13872

Cassagne, J. C. (2017). *Derecho administrativo (11.ª ed.).* Abeledo Perrot.

Chavez C., H. G., & Leon Y., K. K. (2025). *Problematica del impuesto predialen el Perú: Base imponible y catastro.* [Tesis de posgrado, Universidad de Lima]. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/24392/Trabajo%20con%20turnitin%20-%2020237066%20Leon%20Yanba%2c%20Karl%20Kevin.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Chino Quispe, K. M. (2019). *El incumplimiento de la obligación tributaria y su incidencia en la recaudación del impuesto predial en los gobiernos locales. Caso: Municipalidad Distrital de la Joya, periodos 2016-2018.* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa]. http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/9393

Concepto DIAN No. 12966. (19 de febrero de 2026). *¿Cuáles son los límites de la fiscalización tributaria frente a los contribuyentes? - Concepto DIAN No. 12966 de 2025*. GYD Consulting: https://www.gydconsulting.com/limites-fiscalizacion-tributaria-contribuyentes/

Congreso de la República. (20 de febrero de 2002). *Ley del Sistema Nacional de Control [archivo PDF]*. Congreso: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/26162.pdf

Congreso de la República. (21 de julio de 2004). Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios. https://www.leyes.congreso.gob.pe/documentos/leyes/28294.pdf

Constitución Política del Perú. (1993). *Congreso Constituyente Democrático*. https://www.cervantesvirtual.com/obra/constitucion-politica-del-peru-1993/

Contraloría General de la República. (21 de marzo de 2025). *Regidores no cuentan con presupuesto para cumplir rol fiscalizador en el 2025*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/contraloria/noticias/1130170-contraloria-regidores-no-cuentan-con-presupuesto-para-cumplir-rol-fiscalizador-en-el-2025

De la Garza, S. (1981). *Derecho financiero mexicano.* Porrúa. file:///C:/Users/eduardo/Downloads/DERECHO_FINANCIERO_MEXICANO_SERGIO_FRANC.pdf

Diario Oficial El Peruano. (19 de noviembre de 2024). Suplemento Jurídica: Cofopri y el Catastro multipropósito, clave para la gestión territorial eficiente. https://www.elperuano.pe/noticia/258126-suplemento-juridica-cofopri-y-el-catastro-multiproposito-clave-para-la-gestion-territorial-eficiente

Espinoza Gallardo, G. E. (2023). *La potestad de fiscalización y su incidencia en la recaudación tributaria de la Municipalidad Distrital de Huaura-Período 2022.* [Tesis de Pregrado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. http://hdl.handle.net/20.500.14067/7377

Flores Gutierrez, A. F. (2024). *Análisis de la declaración tributaria realizada por sucesiones intestadas con impuesto predial impago y su efecto en el procedimiento de ejecución coactiva de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado - Arequipa, periodo 2021 - 2022.* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Agustín]. https://hdl.handle.net/20.500.12773/19221

Gordillo, A. (2017). *Tratado de derecho administrativo y obras selectas (Tomo 3, 12.ª ed.).* Fundación de Derecho Administrativo.

Guerra Macedo, R. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú.* [Tesis de doctorado, Universidad San Martin de Porres]. https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7042?utm_source

Hernández Sampieri , R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación.* Mc Graw Hill. https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=775008

Instituto Peruano de Economía. (11 de febrero de 2019). *El catastrófico catastro peruano [Archivo PDF].* https://ipe.org.pe/el-catastrofico-catastro-peruano/

Jiménez Becerra, M. (2016). *El procedimiento de fiscalización [Archivo PDF].* Ministerio de Economía y Finanzas: https://www.mef.gob.pe/defensoria/boletines/CXIV_dcho_tributario_2016.pdf

Mendoza Nava, A. (2024). *La tributación municipal en un contexto de precariedad fiscal.* Grupo Propuesta Ciudadana. https://propuestaciudadana.org.pe/wp-content/uploads/2025/03/La-tributacion-fiscal-en-un-contexto-de-precariedad-fiscal.pdf

Ministerio de Economía y Finanzas. (30 de diciembre de 1993). *Decreto Legislativo N.° 776*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/226857-776

Ministerio de Economía y Finanzas. (11 de noviembre de 2004). *Decreto Supremo N.° 156-2004-EF*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/226256-156-2004-ef

Ministerio de Economía y Finanzas. (19 de julio de 2010). *Decreto Supremo N.° 135-99-EF*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/226204-135-99-ef

Ministerio de Economía y Finanzas. (22 de junio de 2013). *Decreto Supremo N.° 133-2013-EF*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/228243-133-2013-ef

Ministerio de Economía y Finanzas. (2015). *Fiscalización. Manuales para la mejora de la recaudación del impuesto predial [archivo PDF]*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/migl/metas/3_Fiscalizacion.pdf

Ministerio de Economía y Finanzas. (25 de junio de 2024). *Estrategia de Gestión del Catastro Fiscal*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/mef/informes-publicaciones/5692327-estrategia-de-gestion-del-catastro-fiscal

Ministerio de Economía y Finanzas. (2025). *Catastro Fiscal*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=es-ES&Itemid=101910&lang=es-ES&view=article&id=7482

Ministerio de Economía y Finanzas del Perú. (2018). *Guía para la Gestión de Cuenta del Impuesto Predial*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/doc/guia_gestion_cuenta_impuesto_predial.pdf

Municipalidad Distrital de Quequeña. (7 de agosto de 2025). *Continúan las labores de actualización del catastro en Quequeña*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/muniquequena/noticias/1222586-continuan-las-labores-de-actualizacion-del-catastro-en-quequena

Municipalidad Distrital de Villa El Salvador. (24 de noviembre de 2023). *Ley N.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/munivillaelsalvador/normas-legales/4886882-27972-ley-organica-de-municipalidades

Organización de las Naciones Unidas. (2018). *Land and urban planning guidelines.* UN-Habitat. https://doi.org/https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/international_guidelines_on_urban_and_territorial_planning_-_handbook_.pdf

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2020). *Principles of taxation and compliance*. OECD Publishing: https://www.oecd.org

Palmett Urzola, A. (2020). Métodos inductivo, deductivo y teoría de la pedagogía crítica. *Petroglifos Revista Crítica Transdisciplinar*, *3*(1), 36-42. https://portal.amelica.org/ameli/journal/650/6503406006/

Quispe, R. (2024). *Topografía para Catastro Urbano y Rural [Archivo PDF]*. Instituto CAPECO-Cámara Peruana de la Construcción: https://es.scribd.com/document/460669888/Catastro-Urbano

Resolución Ministerial N°. 157-2025-EF715. (2025). Aprueban documento denominado "Estrategia de gestión del Castro Fiscal 2025". https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/documentos/EstrategiaCF-RM157-2025-EF-15.pdf

Rojas Zunini, F. M. (2025). La facultad discrecional de la Administración Tributaria en el Procedimiento de Fiscalización en Perú. *Revista científica en ciencias sociales*, *7*, 1-15. https://doi.org/https://doi.org/10.53732/rccsociales/e701204

Rosas Rivera, A., Rojas León, G., & Herrera Yactayo, E. (2018). *Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado - ente rector del Sistema Nacional Catastral.* [Tesis de maestría, Universidad del Pacífico]. https://repositorio.up.edu.pe/item/dfc9de17-758d-48c1-810e-34eaff8233fe

Servicio de Administración Tributaria. (2007). *Manual de Levantamiento Catastral Urbano [Archivo PDF]*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos: https://www.sat.gob.pe/WebSiteV8/modulos/Contenidos/documentos/2.%20NormativaYPronunciamientosPorSeciones/2.8.%20Secci%C3%B3n%20Catastro%20y%20Saneamiento%20F%C3%ADsico%20Legal/11.%20Manual_Levantamiento_Catastral_Urbano.pdf

Silverio Vásquez, N. M., & Tigua Moreira, S. J. (2023). Recaudación del impuesto predial y eficacia de los GAD ecuatorianos. *Magazine de las ciencias*, *8*(1), 101-119. https://doi.org/https://doi.org/10.33262/rmc.v8i2.2930

Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (13 de enero de 2022). *Situación del catastro en el Perú*. https://bienesraicess.com/blogs/situacion-del-catastro-peru

Soluciones Tecnológicas Sistémicas. (2022). *Sistema de InformaciÛn del Catastro*. SOLTESI: http://www.soltesi.com/sistema-de-informacion-de-gestion-territorial-sigt/

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (5 de noviembre de 2024). *Resolución N.° 005-2024-SNCP/CNC [Archivo PDF]*. Plataforma del Estado Peruano: https://www.gob.pe/institucion/sunarp/colecciones/1896-resoluciones-del-sistema-nacional-integrado-de-informacion-catastral-predial

Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal. (2004). *Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, (D.S. N.º 156-2004-EF)*.

Tribunal Constitucional del Perú. (2004). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 00053-2004-AI/TC.*

Verástegui Niño, E. (2023). La gestión catastral como mecanismo para aumentar los ingresos de las entidades territoriales por medio del cobro del impuesto predial. *Revista de Derecho Fiscal*(22), 183-204. https://doi.org/https://doi.org/10.18601/16926722.n22.07

Villegas Levano, C. (2015). Límites constitucionales a las facultades discrecionales de la Administración Tributaria. *Lex, Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, 13*(16), 243-278. http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/859

Villegas, H. B. (2001). *Curso de finanzas, derecho financiero y tributario 7ma edición.* DePalma. https://www.ejuridicosalta.com.ar/files/libro9.pdf

Witker, J. (2020). *Metodología de la investigación jurídica (2.ª ed.).* Universidad Nacional Autónoma de México.

Zaldívar, R., & Duffóo, V. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *Revista de derecho FORSETI, 10*(14), 72-110. https://doi.org/https://doi.org/10.21678/forseti.v10i14.1637

Zapata Cruz, D. (2015). Hipótesis de incidencia tributaria. *In Crescendo, 6*(1), 93-104. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5127578

## Anexos

**Anexo 1** *Matriz de consistencia*

| FORMULACIÓN DEL PROBLEMA | OBJETIVOS | HIPÓTESIS | VARIABLES | METODOLOGÍA |
|---|---|---|---|---|
| ¿Cómo la regulación normativa del catastro urbano incide en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, 2026? | **General**<br>Determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, 2026.<br>**Específicos**<br>- Analizar el marco legal nacional y local que regula el catastro urbano, a fin de establecer el grado de obligatoriedad y las competencias atribuidas.<br>- Evaluar los fundamentos jurídicos que configuran al catastro urbano como un registro administrativo de carácter obligatorio para la determinación fehaciente de la base imponible del impuesto predial.<br>- Determinar las causas de la omisión funcional normativa en la implementación del catastro en la Municipalidad Distrital de Yarabamba y su impacto en la legalidad de los actos de fiscalización tributaria.<br>- Justificar la necesidad de emitir una disposición normativa para el cumplimiento de la obligación legal que regule la operatividad del catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Yarabamba. | Dado que la Ley N.º 28294 y el D.S. N.º 156-2004-EF establecen el marco jurídico del catastro como instrumento técnico-administrativo para la identificación y determinación de las características de los predios, es probable que la omisión funcional en la ejecución de la Resolución Gerencial N.º 0142-2023-GIDUR-MDY limite el ejercicio eficiente de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, debido a la insuficiente actualización, articulación e interoperabilidad de la información catastral con la administración tributaria; siendo necesaria la implementación de un instrumento normativo interno que operativice dichas obligaciones mediante mecanismos de actualización, transferencia, validación y seguimiento de la información catastral para la fiscalización y determinación del impuesto predial en 2026. | Catastro urbano<br>Fiscalización tributaria | Enfoque: cualitativo<br>Método: dogmático<br>Técnica: análisis documental<br>Instrumentos: guía de análisis documental. |

**Anexo 2** *Propuesta normativa*

## PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA INTEROPERABILIDAD DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL URBANA Y SU VINCULACIÓN CON LA FACULTAD FISCALIZADORA DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA

### CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de transferencia, actualización, validación e interoperabilidad de la información técnica y espacial generada por el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro, dependiente de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural, para su utilización por la Unidad de Rentas, dependiente de la Gerencia de Administración y Finanzas, en el ejercicio de la facultad fiscalizadora y determinadora del Impuesto Predial.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza son de cumplimiento obligatorio para los funcionarios, servidores y órganos de la Municipalidad Distrital de Yarabamba que intervienen en la generación, administración, actualización y utilización de información catastral y tributaria.

**Artículo 3.- Finalidad**

La presente Ordenanza tiene por finalidad fortalecer la articulación entre la gestión catastral y la administración tributaria municipal, contribuyendo a garantizar la adecuada motivación técnica de los actos de determinación tributaria, optimizar los procedimientos de fiscalización y reducir contingencias derivadas de eventuales impugnaciones administrativas y tributarias.

### CAPÍTULO II

### DE LA INTEROPERABILIDAD Y EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

**Artículo 4.- Obligatoriedad de transferencia de información**

El Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro remitirá de manera obligatoria y mensual a la Unidad de Rentas la información gráfica y alfanumérica actualizada relacionada con habilitaciones urbanas, subdivisiones, acumulaciones, edificaciones nuevas, ampliaciones, cambios de uso, rectificaciones de áreas y demás modificaciones físicas de los predios ubicados dentro de la jurisdicción distrital.

**Artículo 5.- Acceso institucional a la información catastral**

La Gerencia de Administración y Finanzas, en coordinación con la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural y las demás áreas competentes, garantizará a la Unidad de Rentas el acceso oportuno a la información catastral digital, cartografía, bases de datos y demás herramientas tecnológicas destinadas a la gestión territorial, con la finalidad de fortalecer los procedimientos de fiscalización tributaria.

## CAPÍTULO III

## DE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO CON LA FISCALIZACIÓN TRIBUTARIA

### Artículo 6.- Utilización de la información catastral en la fiscalización tributaria

La información catastral oficial constituirá un medio técnico de apoyo para el ejercicio de la facultad fiscalizadora prevista en el artículo 62° del Código Tributario y para la determinación de la base imponible del Impuesto Predial, sin perjuicio de los demás medios probatorios legalmente admitidos.

### Artículo 7.- Actualización de la información predial con incidencia tributaria

Toda modificación física, ampliación, subdivisión, acumulación, cambio de uso u otra alteración que tenga incidencia en la determinación de la base imponible del Impuesto Predial deberá ser comunicada por el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro a la Unidad de Rentas dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a su registro o identificación.

### Artículo 8.- Adecuación progresiva a los estándares nacionales de catastro fiscal

La Municipalidad Distrital de Yarabamba promoverá la adecuación progresiva de sus procedimientos técnicos y administrativos a los lineamientos y estándares emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas y demás entidades competentes en materia de Catastro Fiscal y modernización de la gestión tributaria municipal.

## CAPÍTULO IV

## DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

### Artículo 9. Inicio del procedimiento de actualización catastral

El procedimiento de actualización catastral se iniciará de oficio o a partir de la información generada por las unidades orgánicas de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, así como por la información derivada de licencias, conformidades de obra, habilitaciones urbanas, subdivisiones, independizaciones, modificaciones de áreas, cambios de uso y demás actuaciones administrativas que impliquen una modificación de las características físicas, económicas o jurídicas del predio.

### Artículo 10. Registro de la modificación predial

La unidad orgánica que genere o conozca información que implique una modificación de las características del predio deberá comunicarla al Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro, dentro del plazo establecido en la presente Ordenanza, adjuntando la documentación técnica y administrativa correspondiente.

**Artículo 11. Actualización de la información**

El Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro procederá a verificar y actualizar la información gráfica y alfanumérica correspondiente, incorporando las modificaciones identificadas en la base catastral municipal.

**Artículo 12. Responsabilidades del Área de Catastro**

Son responsabilidades del Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro:

a) Mantener actualizada la información gráfica y alfanumérica de los predios.

b) Incorporar las modificaciones prediales verificadas.

c) Validar técnicamente la información antes de su transferencia.

d) Remitir periódicamente la información actualizada a la Unidad de Rentas.

e) Mantener un registro de las modificaciones efectuadas.

f) Atender las solicitudes de información formuladas por la Unidad de Rentas para fines de fiscalización.

**Artículo 13. Responsabilidades de la Unidad de Rentas**

Son responsabilidades de la Unidad de Rentas:

a) Recibir y registrar la información catastral transferida.

b) Contrastar la información catastral con la información tributaria.

c) Identificar inconsistencias entre la información catastral y tributaria.

d) Utilizar la información como elemento de apoyo para las acciones de fiscalización.

e) Comunicar al Área de Catastro las inconsistencias detectadas que requieran verificación física o actualización catastral.

**Artículo 14. Periodicidad de actualización**

La actualización de la información catastral tendrá carácter permanente y se realizará cada vez que se produzca una modificación de las características físicas, económicas o jurídicas del predio.

Sin perjuicio de la actualización permanente, el Área de Catastro realizará una revisión general de la base catastral, como mínimo, una vez al año, con la finalidad de identificar inconsistencias, duplicidades, predios no incorporados y modificaciones pendientes de actualización.

**Artículo 15. Transferencia de información catastral**

El Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro remitirá a la Unidad de Rentas la información catastral actualizada que resulte relevante para la administración del impuesto predial.

**Artículo 16. Validación de la información**

Antes de su transferencia, el Área de Catastro verificará la consistencia de la información gráfica y alfanumérica correspondiente al predio, procurando que exista correspondencia entre ambas fuentes.

Recibida la información, la Unidad de Rentas efectuará la validación tributaria mediante su contraste con el registro de contribuyentes y la base de datos del impuesto predial.

Cuando se detecten inconsistencias, la Unidad de Rentas las comunicará al Área de Catastro para su verificación y, de corresponder, actualización.

**Artículo 17. Interoperabilidad institucional**

La Municipalidad Distrital de Yarabamba implementará mecanismos de interoperabilidad entre el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro y la Unidad de Rentas, destinados al intercambio oportuno de información predial para fines de administración tributaria y fiscalización.

La interoperabilidad comprenderá, como mínimo, el intercambio de información sobre nuevas incorporaciones, modificaciones, ampliaciones, subdivisiones, independizaciones, cambios de uso y demás hechos que puedan incidir en la determinación del impuesto predial.

**Artículo 18. Seguimiento de la implementación**

La Gerencia responsable de la administración del servicio catastral realizará el seguimiento periódico del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza y verificará la actualización, transferencia y utilización de la información catastral por las unidades orgánicas competentes.

Para tal efecto, deberá contar con reportes periódicos sobre las actualizaciones realizadas, información transferida, inconsistencias detectadas y acciones de regularización efectuadas.

**Artículo 19. Trazabilidad de la información**

Toda actualización, modificación, transferencia o validación de información catastral deberá quedar registrada, identificándose como mínimo la fecha de actuación, unidad orgánica responsable, tipo de modificación realizada y documentación que la sustenta.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**Primera. - Implementación del sistema de interoperabilidad**

La Unidad de Rentas y el Área de Obras Privadas, Asentamientos Humanos y Catastro elaborarán y aprobarán, en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, una Directiva Interna que establezca los procedimientos específicos de intercambio de información, actualización de registros, formatos digitales y mecanismos de coordinación interorgánica.

**Segunda. - Facultades reglamentarias**

Facúltese al alcalde de la Municipalidad Distrital de Yarabamba para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias necesarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

**Tercera. - Vigencia**

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación conforme a ley.

**POR TANTO:**

Mando se registre, publique, comunique y cumpla.

**Anexo 3** *Instrumentos*

## GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS Y ESPECIALISTAS DE OBRAS PRIVADAS, AAHH Y CATASTRO

**Propósito de la entrevista:** Recoger información técnica sobre el estado actual del catastro urbano, la identificación de predios, la existencia de bases gráficas y alfanuméricas, y las barreras operativas para su implementación en el distrito de Yarabamba.

### I. Datos Generales

Cargo o perfil del entrevistado:

_____

Área de procedencia: _____

Fecha de aplicación: ____ / ____ / _____

### II. Estructura de Preguntas

¿Cómo evalúa la aplicación de la Ley N.º 28294 (Sistema Nacional Integrado de Catastro) y la Ley Orgánica de Municipalidades frente a las competencias catastrales de la Municipalidad Distrital de Yarabamba?

¿De qué manera la ausencia de un catastro urbano actualizado y articulado limita la identificación de predios y contribuyentes omisos en la jurisdicción?

Desde su perspectiva técnica y legal, ¿cuáles son las principales trabas administrativas o presupuestales por las cuales los instrumentos aprobados (tales como expedientes técnicos de catastro asimilados a actos administrativos o resoluciones gerenciales) no logran materializarse en la ejecución operativa del distrito?

Teniendo en cuenta la existencia de actos administrativos orientados a la gestión catastral (como la Resolución Gerencial N.º 0142-2023), ¿cuáles han sido los principales factores operativos o administrativos que han limitado su ejecución material y cumplimiento a la fecha?

¿Considera que la ausencia de un marco normativo interno que regule el servicio catastral genera un vacío operativo que paraliza las acciones de control tributario?

¿Qué mecanismos normativos, legales o de gestión tributaria recomendaría para optimizar la fiscalización del impuesto predial ante las deficiencias actuales del catastro urbano en el distrito?

## GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS Y ESPECIALISTAS DE LA UNIDAD DE RENTAS

**Propósito de la entrevista:** Recoger información sobre la incidencia de la carencia de catastro urbano en la facultad fiscalizadora, la determinación de la base imponible del impuesto predial y la brecha de recaudación tributaria municipal.

**I. Datos Generales**

Cargo o perfil del entrevistado:
_____

Área de procedencia: _____

Fecha de aplicación: ____ / ____ / ____

**II. Estructura de Preguntas**

¿De qué manera la administración tributaria municipal de Yarabamba ejerce su facultad de fiscalización contemplada en el Código Tributario y la Ley de Tributación Municipal?

¿Se han identificado discrepancias o brechas significativas entre las declaraciones juradas de autoavalúo presentadas por los contribuyentes y la realidad física de los predios en el distrito? ¿Cómo se procede ante estos casos?

¿Cómo impacta la falta de un soporte técnico catastral en la brecha de recaudación del impuesto predial y en los ingresos propios de la municipalidad?

En la práctica diaria, ¿con qué herramientas cuenta el área de rentas para realizar fiscalizaciones tributarias?

¿De qué manera la carencia de una base gráfica y alfanumérica catastral obliga a la administración a depender exclusivamente de las declaraciones juradas voluntarias (Autoavalúo) presentadas por los contribuyentes, limitando la potestad de fiscalización de oficio?

¿Qué tantas dificultades encuentran el área de rentas para detectar predios omisos, subvaluados o cambios de uso clandestinos debido a la inexistencia de un soporte técnico catastral en el distrito?

¿Considera que la inercia administrativa en la implementación del catastro urbano vulnera los principios de legalidad y eficiencia en la potestad fiscalizadora de la administración tributaria?

¿Cómo impacta directamente la falta de una regulación o implementación efectiva del catastro urbano en la recaudación del impuesto predial y en el presupuesto institucional de la municipalidad?

Desde su perspectiva técnica y legal, ¿qué tipo de disposición normativa interna o mecanismo de gestión considera indispensable implementar en la Municipalidad Distrital de Yarabamba para articular de manera eficiente el catastro con la fiscalización tributaria?

**Guia de análisis documental**

Objetivo general

| **Variables de la Tesis** | **Instrumento Aplicado** | **Indicador Evaluado** | **Hallazgo Clave en Yarabamba** | **Incidencia Demostrada** |
|---|---|---|---|---|
| Variable 1:<br><br>Regulación normativa del catastro urbano | Ficha de Análisis Documental y Normativo | Existencia, vigencia y ejecución de normas y resoluciones (Ej. Resolución Gerencial N.º 0142-2023). | Normas aprobadas formalmente, pero inejecutadas en la práctica operativa local. | La ausencia de directivas internas de ejecución frena el desarrollo del catastro. |
| Variable 2:<br><br>Facultad fiscalizadora del impuesto predial | Matriz de Causalidad / Guía de Análisis de Rentas | Tipo de fiscalización aplicada (base cierta vs. declaraciones juradas voluntarias). | Fiscalización "a ciegas" por ausencia de soporte gráfico y alfanumérico catastral. | La falta de catastro impide a la administración realizar determinaciones de oficio válidas. |
| Contraste / Incidencia (Objetivo General) | Matriz de Triangulación Global y Estimación de Brecha | Relación causal entre el déficit catastral y la pérdida de recaudación tributaria. | Existencia de predios no declarados o cambios de uso no fiscalizados por falta de herramientas técnicas. | Se demuestra la incidencia: A menor regulación y operatividad del catastro urbano, mayor es la limitación e invalidez de la facultad fiscalizadora municipal. |

**Objetivo específico 1**

| N.º | Cuerpo Normativo / Dispositivo Legal | Artículo / Norma específica | Competencia Atribuida (¿A qué entidad le corresponde?) | Grado de Obligatoriedad (Mandatorio, facultativo, programático) | Incidencia en la Facultad Fiscalizadora / Catastro Urbano |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |

**Objetivo específico 2**

| N.º | Categoría / Institución Jurídica Evaluada | Fundamento Jurídico-Dogmático (¿Qué postula la teoría y la norma?) | Nexo con el Catastro Urbano como Registro Obligatorio | Incidencia en la Determinación Fehaciente de la Base Imponible (Impuesto Predial) |
|---|---|---|---|---|
| **1** | | | | |
| **2** | | | | |
| **3** | | | | |
| **4** | | | | |

**Objetivo específico 3**

| N.º | Dimensión de Análisis | Hallazgo Teórico-Normativo en | Identificación de la Causa Raíz (¿Por qué | Consecuencia en la Gestión Institucional | Impacto Directo en la Legalidad de la Fiscalización Tributaria |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **el Distrito de Yarabamba** | **ocurre la omisión?)** | | |
| **1** | | | | | |
| **2** | | | | | |
| **3** | | | | | |

**Objetivo específico 4**

| **N.º** | **Eje de Análisis Normativo** | **Diagnóstico del Problema Actual en Yarabamba (Resultado previo)** | **Justificación de la Necesidad Regulatoria (¿Por qué se requiere una norma local?)** | **Contenido Esencial de la Propuesta (¿Qué debe regular la nueva norma?)** | **Impacto Esperado en la Gestión y Fiscalización** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

**Anexo 4** *Desarrollo de instrumentos*

Objetivo específico 1

| N.º | Cuerpo Normativo / Dispositivo Legal | Artículo / Norma específica | Competencia Atribuida (¿A qué entidad le corresponde?) | Grado de Obligatoriedad (Mandatorio, facultativo, programático) | Incidencia en la Facultad Fiscalizadora / Catastro Urbano |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ley N.º 28294 (Ley que crea el Sistema Nacional de Integración y Catastro - SNCP) | Artículos pertinentes (ej. Art. 3, 5, etc.) | Entidades competentes (COFOPRI, Municipalidades Provinciales y Distritales). | Obligatorio (Mandato legal para la unificación y actualización catastral). | Establece la obligatoriedad de usar el catastro para fines tributarios y de saneamiento, vinculándolo directamente con la base imponible. |
| 2 | Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (D.S. N.º 156-2004-EF) | Artículos sobre Impuesto Predial y facultades de fiscalización (Art. 9, 11, 95, etc.). | Municipalidades Distritales (Área de Rentas / Fiscalización). | Obligatorio (Potestad fiscalizadora reglada). | Faculta a la administración a verificar las declaraciones juradas, encontrando su límite operativo en la ausencia de soporte catastral. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N.º 27972) | Artículos sobre funciones en materia de catastro y tributación (Art. 79, etc.). | Municipalidades Provinciales y Distritales. | Obligatorio (Competencia exclusiva/compartida según nivel de gobierno). | Delimita las funciones de organización del espacio físico, uso del suelo y catastro urbano municipal. |
| 4 | Normativa Local / Distrital (Ej. Ordenanzas de la Municipalidad Distrital de Yarabamba / Resoluciones Gerenciales) | Resolución Gerencial N.º 0142-2023 o normas internas de gestión. | Municipalidad Distrital de Yarabamba (Gerencia Municipal / Rentas / Desarrollo Urbano). | Mandatorio a nivel interno (Aunque en la práctica se torne ineficaz). | Evidencia el contraste entre la formalidad de aprobar expedientes técnicos y la inejecución real que frena la fiscalización. |

Objetivo específico 2

| **N.º** | **Categoría / Institución Jurídica Evaluada** | **Fundamento Jurídico-Dogmático (¿Qué postula la teoría y la norma?)** | **Nexo con el Catastro Urbano como Registro Obligatorio** | **Incidencia en la Determinación Fehaciente de la Base Imponible (Impuesto Predial)** |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Naturaleza del Catastro como Registro Administrativo | El catastro no es solo un plano físico, sino un sistema de información oficial, de carácter público y obligatorio que otorga certeza sobre | Configura al catastro como el soporte técnico insustituible que dota de validez y oficialidad a los datos del predio | Evita que la base imponible se construya sobre presunciones subjetivas, garantizando que el valor del predio refleje |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | la realidad inmobiliaria (Ley N.º 28294). | frente a la administración. | su realidad física, jurídica y económica. |
| **2** | Principio de Capacidad Contributiva y Justicia Tributaria | El impuesto predial (D.L. 776 / TUO D.S. 156-2004-EF) grava la riqueza real manifestada en la propiedad inmobiliaria. La tributación debe ser justa y proporcional. | Al ser obligatorio, el catastro permite identificar las verdaderas dimensiones, mejoras y usos reales del predio (detectando subvaluaciones u omisiones). | Permite una determinación fehaciente, asegurando que el tributo se calcule sobre la capacidad contributiva real del administrado y no solo sobre declaraciones desactualizadas. |
| **3** | Potestad Tributaria y el Principio de Verdad Material | La administración tributaria municipal tiene el deber de investigar y verificar los hechos imponibles reales (deberes propios de la función fiscalizadora). | Sin un registro catastral obligatorio, la administración se encuentra jurídicamente impedida de contrastar la realidad frente a la declaración jurada del contribuyente. | Fuerza a la administración a pasar de una fiscalización "a ciegas" o meramente formal (basada solo en autovalúos voluntarios) a una fiscalización material y efectiva. |
| **4** | El Autovalúo vs. Determinación sobre Base Cierta | Las normas tributarias establecen que la determinación de la deuda debe sustentarse preferentemente sobre base cierta (datos directos de la | El catastro aporta los elementos técnicos (linderos, áreas construidas, material predominante) indispensables para que la determinación de | Si el municipio carece de catastro, cualquier intento de determinación tributaria de oficio carece de sustento técnico válido, vulnerando la seguridad jurídica del administrado. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | realidad del hecho generador). | oficio tenga validez jurídica. | |

Objetivo 3

Propuesta de Instrumento: Matriz de Causalidad e Impacto de la Omisión Normativa

| **N.º** | **Dimensión de Análisis** | **Hallazgo Teórico-Normativo en el Distrito de Yarabamba** | **Identificación de la Causa Raíz (¿Por qué ocurre la omisión?)** | **Consecuencia en la Gestión Institucional** | **Impacto Directo en la Legalidad de la Fiscalización Tributaria** |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | Causas de la Omisión Funcional y Operativa | La municipalidad cuenta formalmente con la Resolución Gerencial N.º 0142-2023 que aprueba el expediente técnico de catastro, pero este carece de ejecución material como proyecto de inversión. | Inercia y deficiente regulación funcional: El ROF y MOF asignan responsabilidades al área de obras/catastro de manera general, pero omiten directivas específicas de obligatorio cumplimiento que fuercen la ejecución del servicio catastral. | El instrumento técnico queda inactivo en el plano administrativo ("letra muerta"), impidiendo que la base de datos se conecte con el área de rentas. | Vulneración de la potestad reglada: Al no haber operatividad catastral, la administración incumple el mandato de la Ley N.º 28294, debilitando el respaldo técnico de cualquier futura intervención fiscalizadora. |
| **2** | Inexistencia de Vinculación con Incentivos de Gestión | A diferencia de otros distritos a nivel nacional, Yarabamba no se encuentra | Falta de priorización en la política de gestión local: Omisión de la obligatoriedad | Aislamiento institucional respecto a los fondos de estímulo o | Inercia recaudadora: La administración pierde herramientas de |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | articulada en las estrategias o metas de gestión del MEF vinculadas al catastro y recaudación. | de implementar las directivas nacionales del Sistema Nacional Integrado de Catastro. | soporte técnico centralizado para el saneamiento catastral urbano. | coacción legal para actualizar de oficio los valores reales de los predios no declarados. |
| **3** | Impacto en la Determinación de la Base Imponible | La administración tributaria recauda el impuesto predial basándose exclusivamente en el autovalúo declarado voluntariamente por el contribuyente. | Incapacidad operativa de campo: Ausencia absoluta de una base gráfica y alfanumérica catastral que permita realizar inspecciones físicas reales o cruces de información. | Dependencia absoluta de la buena fe del administrado, generando brechas de evasión y subvaluación inmobiliaria no detectadas. | Fiscalización "a ciegas" y arbitraria: Al no haber catastro, cualquier intento de fiscalización o determinación de oficio carece de validez técnica, afectando el principio de legalidad tributaria (D.L. 776). |

Objetivo 4

Propuesta de Instrumento: Matriz de Justificación y Viabilidad Normativa

| **N.º** | **Eje de Análisis Normativo** | **Diagnóstico del Problema Actual en Yarabamba (Resultado previo)** | **Justificación de la Necesidad Regulatoria (¿Por qué se requiere una norma local?)** | **Contenido Esencial de la Propuesta (¿Qué debe regular la nueva norma?)** | **Impacto Esperado en la Gestión y Fiscalización** |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Articulación de la Resolución Gerencial N.º 0142-2023 | La resolución aprueba formalmente el expediente técnico del catastro, pero se mantiene inejecutada en la práctica. | Se requiere dotar de un marco procedimental obligatorio que destrabe la inercia administrativa y convierta el documento en un proyecto de ejecución continua. | Establecer plazos, responsabilidades funcionales directas para la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rentas, y la asignación presupuestal para el mantenimiento catastral. | Garantizar que el catastro deje de ser un acto administrativo aislado y se convierta en una herramienta operativa activa. |
| 2 | Vinculación Funcional Catastro - Rentas | Las áreas operativas operan de forma aislada: Catastro no alimenta de datos al área de recaudación tributaria. | La ley exige cruces de información, pero sin un procedimiento interno local no existe obligación de intercambio de datos entre oficinas. | Crear un Protocolo de Actualización Tributaria-Catastral, obligando a reportar altas, bajas, subdivisiones, ampliaciones de fábrica y cambios de uso. | Permitir que el área de rentas detecte de manera automatizada predios omisos y subvaluados, erradicando la fiscalización "a ciegas". |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Seguridad Jurídica en la Determinación de Oficio | La determinación del impuesto predial se sostiene exclusivamente en autovalúos voluntarios por falta de base técnica. | La administración municipal carece de sustento técnico válido para fiscalizar de oficio, lo que genera riesgo de nulidad de sus actos y vulnera el principio de legalidad. | Reconocer formalmente los planos y fichas catastrales municipales como el sustento técnico fehaciente para la emisión de resoluciones de determinación de oficio. | Otorgar plena validez jurídica a los actos de fiscalización tributaria, asegurando el respeto al debido proceso y al principio de capacidad contributiva. |

**Anexo 5** *Entrevista*

**GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS Y ESPECIALISTAS DE LA UNIDAD DE RENTAS**

**Propósito de la entrevista:** Recoger información sobre la incidencia de la carencia de catastro urbano en la facultad fiscalizadora, la determinación de la base imponible del impuesto predial y la brecha de recaudación tributaria municipal.

**I. Datos Generales**

Cargo o perfil del entrevistado: (e) Unidad de Rentas

Área de procedencia: UNIDAD DE RENTAS

Fecha de aplicación: 03 / 08 / 2026

**II. Estructura de Preguntas**

¿De qué manera la administración tributaria municipal de Yarabamba ejerce su facultad de fiscalización contemplada en el Código Tributario y la Ley de Tributación Municipal?

Se ejerce de manera mensual y reactiva, programando inspecciones constantes en zonas de expansion urbana, Todo ello dentro unidad Rentas

¿Se han identificado discrepancias o brechas significativas entre las declaraciones juradas de autoavalúo presentadas por los contribuyentes y la realidad física de los predios en el distrito? ¿Cómo se procede ante estos casos?

Si, la brecha es relativamente alta, frente a ello se procede con la determinación de la base imponible y se emite la Resolución de Multa respectivamente segun corresponda el caso

¿Cómo impacta la falta de un soporte técnico catastral en la brecha de recaudación del impuesto predial y en los ingresos propios de la municipalidad?

Reduce los montos directamente recaudados, con llevando a limitaciones para cumplir metas del MEF

En la práctica diaria, ¿con qué herramientas cuenta el área de rentas para realizar fiscalizaciones tributarias?

Se opera con inspecciones en el lugar de los fiscalizados del area, cruce de información en el area de catastro respectivamente

¿De qué manera la carencia de una base gráfica y alfanumérica catastral obliga a la administración a depender exclusivamente de las declaraciones juradas voluntarias (Autoavalúo) presentadas por los contribuyentes, limitando la potestad de fiscalización de oficio?

Al respecto no cumple a la presuncion de veracidad del contribuyente, regulado en el Codigo tributario.

¿Qué tantas dificultades encuentran el área de rentas para detectar predios omisos, subvaluados o cambios de uso clandestinos debido a la inexistencia de un soporte técnico catastral en el distrito?

Son dificultades no considerables, debido a la expansión Urbana de Yarabamba, lo que podría generar un retraso en la actualización tributaria

¿Considera que la inercia administrativa en la implementación del catastro urbano vulnera los principios de legalidad y eficiencia en la potestad fiscalizadora de la administración tributaria?

Probablemente si, ya que vulneraría principios de Equidad y Eficacia tributaria, ya que podría haber evasión en zonas no catastradas

¿Cómo impacta directamente la falta de una regulación o implementación efectiva del catastro urbano en la recaudación del impuesto predial y en el presupuesto institucional de la municipalidad?

Generaría un déficit estructural en la municipalidad, ya que la baja recaudación reduciría el presupuesto para la atención de servicios públicos

Desde su perspectiva técnica y legal, ¿qué tipo de disposición normativa interna o mecanismo de gestión considera indispensable implementar en la Municipalidad Distrital de Yarabamba para articular de manera eficiente el catastro con la fiscalización tributaria?

Considero apropiado un reglamento de Fiscalización Tributaria aprobado mediante Ordenanza.

**GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS Y ESPECIALISTAS DE LA UNIDAD DE RENTAS**

**Propósito de la entrevista:** Recoger información sobre la incidencia de la carencia de catastro urbano en la facultad fiscalizadora, la determinación de la base imponible del impuesto predial y la brecha de recaudación tributaria municipal.

**I. Datos Generales**

Cargo o perfil del entrevistado: (e) Unidad de Rentas

Área de procedencia: UNIDAD DE RENTAS

Fecha de aplicación: 03 / 08 / 2026

**II. Estructura de Preguntas**

¿De qué manera la administración tributaria municipal de Yarabamba ejerce su facultad de fiscalización contemplada en el Código Tributario y la Ley de Tributación Municipal?

Se ejerce de manera manual y reactiva, priorizando inspecciones emitentes en zonas de expansión urbana, Todo ello dentro unidad Rentas

¿Se han identificado discrepancias o brechas significativas entre las declaraciones juradas de autoavalúo presentadas por los contribuyentes y la realidad física de los predios en el distrito? ¿Cómo se procede ante estos casos?

Sí, la brecha es relativamente alta, frente a ello se procede con la determinación de la base imponible y se emite la Resolución de Multa respectivamente según corresponda el caso

¿Cómo impacta la falta de un soporte técnico catastral en la brecha de recaudación del impuesto predial y en los ingresos propios de la municipalidad?

Reduce los montos directamente recaudados, con llevando a limitaciones para cumplir metas del MEF

En la práctica diaria, ¿con qué herramientas cuenta el área de rentas para realizar fiscalizaciones tributarias?

Se apoya con inspecciones en el lugar de los fiscalizados del área, cruce de información con el área de catastro respectivamente

¿De qué manera la carencia de una base gráfica y alfanumérica catastral obliga a la administración a depender exclusivamente de las declaraciones juradas voluntarias (Autoavalúo) presentadas por los contribuyentes, limitando la potestad de fiscalización de oficio?

Al respecto no cumple a la presunción de veracidad del contribuyente, regulado en el Código tributario.

¿Qué tantas dificultades encuentran el área de rentas para detectar predios omisos, subvaluados o cambios de uso clandestinos debido a la inexistencia de un soporte técnico catastral en el distrito?

Son dificultades no considerable, debido a la expansion Urbana de Yarabamba, lo que podria generar un retraso en la fiscalizacion tributaria

¿Considera que la inercia administrativa en la implementación del catastro urbano vulnera los principios de legalidad y eficiencia en la potestad fiscalizadora de la administración tributaria?

Probablemente si ya que vulneraria principios de Equidad y Eficacia tributaria, ya que podria haber evasion en zonas no catastradas

¿Cómo impacta directamente la falta de una regulación o implementación efectiva del catastro urbano en la recaudación del impuesto predial y en el presupuesto institucional de la municipalidad?

Generaria un déficit estructural en la municipalidad, ya que la baja recaudacion reduciria el presupuesto para la atencion de servicios publicos

Desde su perspectiva técnica y legal, ¿qué tipo de disposición normativa interna o mecanismo de gestión considera indispensable implementar en la Municipalidad Distrital de Yarabamba para articular de manera eficiente el catastro con la fiscalización tributaria?

Considero apropiado un reglamento de Fiscalizacion tributaria aprobado mediante Ordenanza.

## GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS Y ESPECIALISTAS DE OBRAS PRIVADAS, AAHH Y CATASTRO

**Propósito de la entrevista:** Recoger información técnica sobre el estado actual del catastro urbano, la identificación de predios, la existencia de bases gráficas y alfanuméricas, para su implementación en el distrito de Yarabamba.

**I. Datos Generales**

Cargo o perfil del entrevistado:
RESIDENTE DE OBRA – PROY. CATASTRO.

Área de procedencia: GIDUR

Fecha de aplicación: 03 / 08 / 2026

**II. Estructura de Preguntas**

¿Cómo evalúa la aplicación de la Ley N.° 28294 (Sistema Nacional Integrado de Catastro) y la Ley Orgánica de Municipalidades frente a las competencias catastrales de la Municipalidad Distrital de Yarabamba?

A LA FECHA, LA MUNICIPALIDAD DE YARABAMBA VIENE EJECUTANDO EL PROYECTO DE CATASTRO EN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE COMO ENTIDAD GENERADORA DE CATASTRO Y COMO PARTE DE SU FUNCIÓN COMO ADM. Y GESTORA DE UN ÁREA TERRITORIAL.

¿De qué manera la ausencia de un catastro urbano actualizado y articulado limita la identificación de predios y contribuyentes omisos en la jurisdicción?

LA AUSENCIA DE UN CATASTRO URBANO LIMITA LA ACTUACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD NO SOLO EN TEMAS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN DE CONTRIBUYENTES, SINO TAMBIÉN EN TEMAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL; DEL MISMO MODO LIMITA LA INVERSIÓN.

Desde su perspectiva técnica y legal, ¿cuáles son las principales trabas administrativas o presupuestales por las cuales los instrumentos aprobados (tales como expedientes técnicos de catastro asimilados a actos administrativos o resoluciones gerenciales) no logran materializarse en la ejecución operativa del distrito?

RECORDEMOS QUE LOS EXP. TÉCNICOS CORRESPONDEN A PROYECTOS CON INICIO Y FIN, CON CUMPLIMIENTO DE METAS (EN EL CASO DE CATASTRO SE REALIZA EL RELEVAMIENTO DE INFORMACIÓN TÉCNICA, PROPIEDAD; PREDIAL, ECT). LA GESTIÓN OPERATIVA CORRESPONDE PRECISAMENTE A UNA ETAPA POSTERIOR: OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, PARA LA CUAL, LAS ENTIDADES, GENERALMENTE NO CUENTAN CON UNA ÁREA EXCLUSIVA.

Teniendo en cuenta la existencia de actos administrativos orientados a la gestión catastral (como la Resolución Gerencial N.° 0142-2023), ¿cuáles han sido los principales factores operativos o administrativos que han limitado su ejecución material y cumplimiento a la fecha?

EN MI OPINIÓN, LA AUSENCIA DE UN ÁREA DEDICADA NECESARIAMENTE A LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO LOCAL, IMPLEMENTADA. LA FALTA DE UNA DATA ACTUALIZADA Y LA INCORPORACIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES DENTRO DE LOS DOC. DE GESTIÓN (TUPA POR EJEMPLO)

¿Considera que la ausencia de un marco normativo interno que regule el servicio catastral genera un vacío operativo que paraliza las acciones de control tributario?

DEFINITIVAMENTE, YA QUE EL CATASTRO NOS PERMITE TENER UNA VISIÓN CLARA Y ACTUALIZADA DE LAS CONDICIONES FÍSICAS Y DOCUMENTARIAS DEL DISTRITO, SE CONSTITUYE EN UNA HERRAMIENTA IMPORTANTE PARA LA GESTIÓN DISTRITAL, ENTRE ELLOS EL CONTROL TRIBUTARIO.

¿Qué mecanismos normativos, administrativos o de gestión recomendaría para garantizar la actualización permanente del catastro urbano y fortalecer el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba?

* FORTALECIMIENTO DE UN ÁREA CATASTRAL, SU IMPLEMENTACIÓN Y CAPACITACIÓN.
* INTERCONEXIÓN DEL ÁREA CATASTRAL CON EL ÁREA DE CONTROL TRIBUTARIO.
* ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA DE LA DATA CATASTRAL.

## GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS Y ESPECIALISTAS DE OBRAS PRIVADAS, AAHH Y CATASTRO

**Propósito de la entrevista:** Recoger información técnica sobre el estado actual del catastro urbano, la identificación de predios, la existencia de bases gráficas y alfanuméricas, para su implementación en el distrito de Yarabamba.

**I. Datos Generales**

Cargo o perfil del entrevistado:
ARQ. COORDINADOR DEL PROYECTO DE CATASTRO URBANO

Área de procedencia: OBRAS PRIVADAS A.H. Y CATASTRO

Fecha de aplicación: 04 / 03 / 26

**II. Estructura de Preguntas**

¿Cómo evalúa la aplicación de la Ley N.° 28294 (Sistema Nacional Integrado de Catastro) y la Ley Orgánica de Municipalidades frente a las competencias catastrales de la Municipalidad Distrital de Yarabamba?

- LA MUNICIPALIDAD DE YARABAMBA TIENE LA AUTONOMIA ADMINISTRATIVA PARA EJECUTAR EL CATASTRO, PERO ESTA OBLIGADA LEGALMENTE A SEGUIR LAS DIRECTIVAS TECNICAS DEL CONSEJO NACIONAL DE CATASTRO - SNCP.
- A TRAVES DE LA ACTUAL EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CATASTRO SE IMPLEMENTA DE MEJOR FORMA DICHA

¿De qué manera la ausencia de un catastro urbano actualizado y articulado limita la identificación de predios y contribuyentes omisos en la jurisdicción?

- LA MUNICIPALIDAD GESTIONA EL TERRITORIO "A CIEGAS" LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS SE VUELVE REACTIVA (DEPENDE QUE EL POBLADOR VAYA VOLUNTARIAMENTE A DECLARAR) EN LUGAR DE SER PROACTIVA (QUE EL MUNICIPIO DETECTE EL CRECIMIENTO MEDIANTE TECNOLOGÍA Y TRABAJO DE CAMPO). COMO CONSECUENCIA DE ESTO EXISTE UNA BAJA RECAUDACION FISCAL Y UNA DISTRIBUCIÓN INJUSTA DE LA CARGA TRIBUTARIA, DONDE POCOS PAGAN POR LOS SERVICIOS QUE CONSUMEN TODOS.

Desde su perspectiva técnica y legal, ¿cuáles son las principales trabas administrativas o presupuestales por las cuales los instrumentos aprobados (tales como expedientes técnicos de catastro asimilados a actos administrativos o resoluciones gerenciales) no logran materializarse en la ejecución operativa del distrito?

- MUCHAS VECES POR EL DESCONOCIMIENTO DE LA IMPORTANCIA DEL CATASTRO O SUS PROCESOS EN SI, ES QUE EXISTEN POSIBLES RETRASOS Y TRABAS, DURANTE SU CONCEPCIÓN - EJUCIÓN.

¿Considera que la ausencia de un marco normativo interno que regule el servicio catastral genera un vacío operativo que paraliza las acciones de control tributario?

- ES CIERTO QUE SI GENERA UN VACIO OPERATIVO DIRECTO, PERO NO PARALIZA POR COMPLETO LAS ACCIONES DE CONTROL TRIBUTARIO.
- IMPACTO ACTUAL:
  A) FISCALIZACIÓN SOBRE BASE PRESUNTA (LA FALTA DE UN CATASTRO ACTUALIZADO IMPIDE CRUZAR DE FORMA EXACTA LA INFORMACIÓN REAL DE LOS PREDIOS CON LAS DECLARACIONES JURADAS DEL IMPUESTO PREDIAL
  B) FUGA DE RECAUDACION (AL NO REGISTRARSE INMEDIATAMENTE AMPLIACIONES EN CONSTRUCCIONES, NUEVAS EDIFICACIONES, ETC. SE DA UNA AFECTACION DIRECTA DE LOS INGRESOS MUNICIPALES) (AUTOMATIZACIÓN)

¿Qué mecanismos normativos, administrativos o de gestión recomendaría para garantizar la actualización permanente del catastro urbano y fortalecer el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba?

- SE REQUIERE UN ENFOQUE INTEGRAL ALINEADO CON EL MARCO NORMATIVO DEL "CATASTRO FISCAL DEL MEF"
  - APROBAR UN REGLAMENTO QUE DECLARE EL CATASTRO URBANO COMO ACTIVIDAD PERMANENTE Y DE NECESIDAD PUBLICA.
  - ORDENANZA DEL "DEBER DE DECLARACIÓN POR VARIACIÓN FISICA" REGULAR SANCIONES ESPECIFICAS ANTE PROPIETARIOS QUE EJECUTEN CAMBIOS EN SUS PREDIOS.
  - INSTITUCIONALIZACIÓN DEL CATASTRO FISCAL.
  - INCORPORACIÓN A LA PLATAFORMA DEL MEF.

**FICHA DE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DIRIGIDA A LA UNIDAD DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA**

**Propósito del requerimiento:** Recabar información estadística e institucional que permita evidenciar la incidencia de la falta de implementación del catastro urbano en el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, así como su repercusión en la identificación de predios omitidos, las acciones de fiscalización y la recaudación tributaria de la Municipalidad Distrital de Yarabamba.

**I. Datos Generales**

Cargo o perfil del entrevistado: Encargado Unidad de Rentas

Área de procedencia: Unidad de Rentas

Fecha de aplicación: 17/08/2026

**II. Información requerida**

**2.1. Indique el número de contribuyentes omisos identificados por la Unidad de Rentas durante los años 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.**

| AÑO | NÚMERO DE CONTRIBUYENTES OMISOS |
|---|---|
| 2020 | |
| 2021 | |
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | 1884 |

**2.2. Indique el número de acciones o procedimientos de fiscalización tributaria del impuesto predial realizados durante los años 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.**

| AÑO | NÚMERO DE FISCALIZACIONES |
|---|---|
| 2020 | |
| 2021 | |
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | 104 |

**2.3. Indique el monto anual recaudado por concepto de impuesto predial durante los años 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.**

| AÑO | RECAUDACIÓN (S/.) |
|---|---|
| 2020 | MEF : 203,883.726 |
| 2021 | MEF: 363,948,108 |
| 2022 | MEF: 397,648.437 |
| 2023 | MEF: 363,410,427 |
| 2024 | MEF : 327,798,800 |
| 2025 | MEF : 318,257,684 |

**2.4. Indique el monto consolidado de la deuda tributaria correspondiente al impuesto predial durante los años 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.**

| AÑO | DEUDA TRIBUTARIA (S/.) |
|---|---|
| 2020 | S/ 316,113.30 |
| 2021 | S/ 312,069.29 |
| 2022 | S/ 334,877.73 |
| 2023 | S/ 365,269.28 |
| 2024 | S/ 411,320.05 |
| 2025 | S/ 519,251.78 |

**2.5. De existir, sírvase adjuntar reportes, cuadros estadísticos u otra información relacionada con predios omitidos, subvaluaciones, fiscalizaciones tributarias o recaudación del impuesto predial que contribuya al desarrollo de la presente investigación.**

**Anexo 6** *Matriz de triangulación para determinar la incidencia de la regulación normativa del catastro urbano en la facultad fiscalizadora del impuesto predial*

| Categoría de análisis | Fuente normativa/documental | Fuente cualitativa: entrevistas | Evidencia cuantitativa | Triangulación / resultado |
|---|---|---|---|---|
| Regulación normativa del catastro urbano | La Ley N.º 28294 establece el marco del Sistema Nacional Integrado de Catastro. Asimismo, la Municipalidad cuenta con la Resolución Gerencial N.º 0142-2023-GIDUR-MDY, mediante la cual se aprobó el proyecto de creación del servicio de catastro urbano, con una inversión de S/ 5,461,529.80 y un plazo de 1,096 días calendario. | Los entrevistados reconocen la necesidad de institucionalizar y regular el catastro como actividad permanente. | La existencia de un proyecto aprobado demuestra que la Municipalidad ha reconocido formalmente la necesidad de implementar el catastro. | Existe regulación y reconocimiento institucional del catastro; sin embargo, la evidencia cualitativa muestra una brecha entre su existencia formal y su operatividad efectiva. |
| Implementación y operatividad del catastro | La revisión documental identifica que la Resolución N.º 0142-2023 aprobó el proyecto para el catastro urbano; sin embargo, no se encuentra plenamente operativo ni vinculado | Los especialistas señalan dificultades operativas y administrativas para la implementación del catastro y ausencia de información gráfica y | Para la emisión inicial del IP 2026 fue necesario realizar la revisión y depuración de inconsistencias en las bases de datos. | Se evidencia una brecha entre la aprobación normativa/administrativa del catastro y su utilización efectiva como herramienta permanente de gestión tributaria. |

| Categoría de análisis | Fuente normativa/documental | Fuente cualitativa: entrevistas | Evidencia cuantitativa | Triangulación / resultado |
|---|---|---|---|---|
| | funcionalmente entre Catastro y Rentas. | alfanumérica suficientemente actualizada. | | |
| Información catastral como soporte de fiscalización | El marco tributario exige que la determinación del impuesto se sustente en elementos vinculados con las características del predio, identificándose la necesidad de contar con información técnica confiable. | Los funcionarios de Rentas y Catastro manifiestan que la falta de soporte gráfico y alfanumérico actualizado dificulta verificar la realidad física de los predios. | En 2025 se reportaron 1,884 contribuyentes omisos. | La insuficiencia de información catastral actualizada limita la capacidad de la administración tributaria para identificar, contrastar y verificar oportunamente las obligaciones tributarias. |
| Detección de omisiones tributarias y modificaciones prediales | El catastro tiene como función proporcionar información sobre las características físicas, económicas y jurídicas de los predios, necesaria para su adecuada gestión. | Los entrevistados señalan dificultades para detectar contribuyentes omisos, ampliaciones, cambios de uso y otras modificaciones físicas con incidencia tributaria. | En 2025 se reportaron 1,884 contribuyentes omisos. | La existencia de 1,884 contribuyentes omisos constituye una manifestación concreta de la problemática fiscalizadora. Analizada conjuntamente con las dificultades de información señaladas por los entrevistados, evidencia la necesidad de fortalecer el uso de información catastral para la identificación y |

| Categoría de análisis | Fuente normativa/documental | Fuente cualitativa: entrevistas | Evidencia cuantitativa | Triangulación / resultado |
|---|---|---|---|---|
| | | | | verificación de situaciones con incidencia tributaria. |
| Ejercicio de la facultad fiscalizadora | El Código Tributario reconoce la facultad fiscalizadora de la Administración Tributaria. La tesis analiza dicha facultad en relación con el soporte catastral. | Desde Rentas se reconoce que la falta de información catastral dificulta las actuaciones de fiscalización. | En 2025 se realizaron 104 acciones o procedimientos de fiscalización tributaria. | La facultad fiscalizadora existe y se ejerce; sin embargo, su eficacia requiere disponibilidad de información catastral suficiente y actualizada para orientar y sustentar las actuaciones de fiscalización. |
| Determinación de la obligación tributaria | El TUO de la Ley de Tributación Municipal regula la determinación del impuesto predial y la información necesaria para establecer la base imponible. | Los entrevistados relacionan la falta de información física actualizada con dificultades para determinar correctamente la obligación tributaria. | Para 2026 se identificaron 3,252 predios y 2,001 contribuyentes, luego de un proceso de revisión y depuración de inconsistencias. | La información predial constituye un insumo necesario para una adecuada determinación tributaria, y el proceso de depuración realizado para la emisión 2026 evidencia la necesidad de mantener actualizada y articulada dicha información. |
| Brecha tributaria | El marco tributario establece mecanismos de determinación, fiscalización y recaudación de las obligaciones tributarias. | Los entrevistados relacionan las dificultades de fiscalización con problemas para detectar | En 2025 se registró S/ 519,251.78 de deuda tributaria frente a S/ | Existe una diferencia entre las obligaciones tributarias pendientes y la recaudación obtenida; sin embargo, dicha diferencia no puede atribuirse |

| Categoría de análisis | Fuente normativa/documental | Fuente cualitativa: entrevistas | Evidencia cuantitativa | Triangulación / resultado |
|---|---|---|---|---|
| | | obligaciones no declaradas o incorrectamente determinadas. | 318,263.684 de recaudación. | exclusivamente a deficiencias catastrales y debe analizarse conjuntamente con las demás evidencias. |
| Articulación Catastro-Rentas | La normativa municipal reconoce funciones vinculadas al catastro, pero no establece suficientemente procedimientos de interoperabilidad y transferencia permanente de información. | Los entrevistados recomiendan integrar Catastro y Rentas, actualizar periódicamente la información y establecer mecanismos obligatorios de intercambio. | La emisión 2026 requirió la revisión y depuración de las bases de datos de predios y contribuyentes. | La evidencia converge en la necesidad de establecer un mecanismo permanente de articulación entre Catastro y Rentas que permita actualizar, validar y transferir oportunamente la información. |
| Necesidad de instrumento normativo | La Resolución N.º 0142-2023 constituye un antecedente administrativo para la implementación del catastro, pero no establece por sí sola todos los procedimientos permanentes de articulación con Rentas. | Los entrevistados recomiendan establecer mecanismos de actualización periódica, intercambio de información y coordinación entre las áreas involucradas. | La existencia de 1,784 contribuyentes omisos y la necesidad de depuración de las bases para la emisión 2026 evidencian una necesidad operativa de | Se justifica la implementación de un instrumento normativo interno que operativice las obligaciones existentes mediante procedimientos, responsabilidades, periodicidad, transferencia, validación, interoperabilidad y seguimiento de la información catastral. |

| Categoría de análisis | Fuente normativa/documental | Fuente cualitativa: entrevistas | Evidencia cuantitativa | Triangulación / resultado |
|---|---|---|---|---|
| | | | mejorar el sistema de información. | |

**Evidencia de la incidencia**

| Variable 1: Regulación normativa del catastro urbano | Variable 2: Facultad fiscalizadora del impuesto predial | Evidencia de incidencia |
|---|---|---|
| Existe marco normativo nacional | Existe facultad fiscalizadora municipal | La regulación reconoce la necesidad de información catastral para la gestión predial. |
| Existe Resolución 0142-2023 | El catastro no está plenamente articulado con Rentas | Existe una brecha entre la aprobación del proyecto y su funcionalidad tributaria. |
| No existen suficientes mecanismos internos de interoperabilidad | Rentas requiere información física para fiscalizar | La falta de articulación limita el acceso oportuno a información técnica. |
| Información gráfica y alfanumérica insuficiente/desactualizada | Dificultad para verificar predios | Se limita la identificación objetiva de predios. |
| Falta de actualización catastral | Dificultad para detectar omisos, subvaluados y cambios de uso | Se limita la capacidad de fiscalización preventiva y correctiva. |
| Información predial requiere depuración | Emisión del IP 2026 | La depuración demuestra la importancia de la calidad de la base predial para la determinación tributaria. |
| 1,884 predios omitidos | 104 fiscalizaciones | Existe una problemática concreta de identificación y control tributario. |
| Deuda S/ 519,251.78 | Recaudación S/ 318,263.684 | Existe una brecha tributaria que debe analizarse junto con las demás evidencias. |

**Anexo 7** *Resolución de Alcaldía – Cantidad de predios*

# Resolución de Alcaldía

## Nº 033-2026-MDY

Yarabamba, 30 de abril del 2026

**VISTOS:**

Lo dispuesto por el titular de la entidad, mediante Proveído n.º 870-2026-ALCALDIA/MDY, de fecha 30 de abril del 2026, emitido por el Despacho de Alcaldía; Informe Legal n.º 103-2026-GAJ-MDY, de fecha 30 de abril del 2026, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; Hoja de Coordinación n.º 582-2026-JJLLB-GAF/MDY, de fecha 30 de abril del 2026, emitido por la Gerencia de Administración y Finanzas, Informe n.º 68-2026-UR-GAF, de fecha 30 de abril del 2026, emitido por el encargado de la Unidad de Rentas, y;

**CONSIDERANDO. -**

Que, estando a lo establecido por el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional n.º 28607, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y que dicha autonomía radica en ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 20 numeral 6 de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece que son atribuciones del alcalde dictar decretos y resoluciones de alcaldía, con sujeción a las leyes y ordenanzas. Asimismo, el artículo 43 de la citada norma indica que las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;

Que la recaudación y fiscalización de los impuestos municipales corresponde a los gobiernos locales, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo n.º 156-2004-EF;

Que la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto Predial (IP) corresponde a la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el predio, en mérito a lo indicado en el artículo 8 del precitado marco normativo;

Que, mediante Decreto Supremo n.º 003-2026-EF, se aprobó los procedimientos para el cumplimiento de metas y la asignación condicionada de recursos del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal (PI) correspondiente al año 2026;

Que, mediante Resolución Directoral n.º 0003-2026-EF/50.01, se aprobó los indicadores, fichas técnicas y metas de los compromisos establecidos para el Programa de incéntivos a la Mejora de la gestión Municipal correspondiente al año 2026;

Que, mediante dicha resolución, se aprobó el Indicador 2.1. "Porcentaje de efectividad de recaudación del Impuesto Predial corriente", y el Indicador 2.2. "Porcentaje de aumento de recaudación del Impuesto Predial total 2026 respecto al año 2025", ambos asociados al Compromiso 2. "Mejorar los niveles de recaudación del Impuesto Predial".

Que, el Compromiso 2 del referido programa contempla, como parte de los procedimientos detallados en la Ficha Técnica del Indicador 2.1. la emisión de una Resolución de Alcaldía, donde se consigne la información del monto de emisión inicial del Impuesto Predial del ejercicio fiscal 2026, la cual debe ser presentada hasta el 30 de abril de 2026;

Que, asimismo, según lo indicado en dicha ficha técnica, la municipalidad debe haber realizado la actividad de revisión y depuración de las inconsistencias encontradas en las bases de datos de contribuyentes y predios, como parte del proceso de emisión inicial de IP 2026 (el cual debería culminar antes de la fecha de vencimiento del plazo para pagar la primera cuota), y debe elaborar un informe sobre el tema, para luego consignar en la Resolución de Alcaldía la realización de la actividad, mencionando en la parte de los considerandos al informe de revisión y depuración de datos;

Que, en concordancia con dicha ficha técnica, se indica que, mediante Informe n.º 068-2026-UR-GAF-MDY, la municipalidad manifiesta la realización de la revisión y depuración de las inconsistencias en sus bases de datos de contribuyentes y predios, como parte del proceso de emisión inicial de IP 2026, asimismo señala que el monto de la emisión del periodo 2026 afectos es de S/ 263.582.81 respecto de 2001 contribuyentes y 3252 predios (urbanos y rústicos).

Que, mediante Hoja de Coordinación n.° 582-2026-JJLLB-GAF/MDY, la Gerencia de Administración y Finanzas solicita informe legal a la Gerencia de Asesoría Jurídica.

Que, mediante Informe Legal n.° 103-2026-GAJ-MDY, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye lo siguiente:

"Estando a las consideraciones expuestas, lo sustentado a la documentación obrante y en mérito a la motivación técnica de las áreas y/o gerencias pertinentes, la Gerencia de Asesoría Jurídica, es de la siguiente opinión:

4.1 De acuerdo a las competencias que revisten a los gobiernos locales y en mérito de dar cumplimiento al Compromiso n.° 02, este despacho emite opinión favorable a la emisión de la resolución de alcaldía, consignándose el monto de emisión inicial del Impuesto Predial del ejercicio fiscal 2026."

Que, mediante Proveído n.° 870-2026-ALCALDIA/MDY, el despacho de Alcaldía, remite a Secretaría General para emisión de acto resolutivo.

Que, por los fundamentos expuestos y en uso de las facultades conferidas por los incisos 6) y 20) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades n.° 27972, concordante además con lo establecido en el artículo 43° del mismo cuerpo normativo, que establece que las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo, por tanto.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. – INFORMAR**, al Ministerio de Economía y Finanzas los datos solicitados en los procedimientos del Indicador 2.1. "Porcentaje de efectividad de recaudación del Impuesto Predial corriente", del Compromiso 2. "Mejorar los niveles de recaudación del Impuesto Predial", del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal 2026, según el siguiente detalle:

| Año | Concepto | Monto (S/) |
|---|---|---|
| 2026 | Emisión inicial total por concepto de Impuesto Predial del año 2026 con revisión y depuración de inconsistencias en bases de datos de contribuyentes y predios | S/ 263,582.81 |

**ARTÍCULO SEGUNDO. – ENCARGAR**, a la Gerencia de Administración y Finanzas, Unidad de Rentas, y áreas competentes, para el cumplimiento de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR**, la presente Resolución a los interesados y demás Órganos estructurados de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, para los fines correspondientes de acuerdo a ley.

**ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER**, la publicación de la presente Resolución en el portal institucional y Portal de Transparencia Estándar de la Municipalidad Distrital de Yarabamba.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA
Abg. Henry Freder Jaen
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARABAMBA
Sr. José Luis Luna Zapana
ALCALDE

**Anexo 8** Fichas de validación

**DATOS GENERALES**

**Título de la investigación:**

La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026

**Nombre del instrumento:**
GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL
**Nombre del experto:**
ROSARIO DEL PILAR CAROLINA HUAYTA CHAMBI
**Especialidad:**
MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA

**EVALUACIÓN DE LOS ÍTEMS POR CRITERIOS**

Marque con una (X) según corresponda:

| Criterio | Deficiente | Regular | Bueno | Muy bueno |
|---|---|---|---|---|
| Coherencia | | | | X |
| Objetividad | | | | X |
| Precisión | | | | X |
| Pertinencia | | | | X |

**DEFINICIÓN DE CRITERIOS**

**Coherencia:** El instrumento permite evidenciar la correspondencia lógica entre los objetivos de la investigación y el análisis de la regulación del catastro urbano, considerando el marco normativo nacional y local, las competencias municipales y su relación con la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

**Objetividad:** El instrumento permite recoger de manera objetiva la aplicación y cumplimiento de la Ley 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario, así como la operatividad del catastro urbano y su articulación con la Unidad de Rentas para fines de fiscalización tributaria.

**Precisión:** permite identificar y registrar con exactitud la existencia, aplicación y cumplimiento de disposiciones normativas, procedimientos, instrumentos de gestión y mecanismos de actualización e interoperabilidad del catastro urbano con la fiscalización del impuesto predial, así como su incidencia en la determinación de la base imponible.

**Pertinencia:** El instrumento resulta adecuado para recabar información relacionada con la regulación del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, considerando el contexto normativo, administrativo y funcional de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, durante el año 2026.

**OBSERVACIONES DEL EXPERTO**

El instrumento cumple con su fin. Sin embargo, requiere precisiones para el levantamiento de la información sin perder la objetividad. Mejorando la construcción de las preguntas.

**VALORACIÓN GENERAL DEL INSTRUMENTO**

__X__ Aplicable
_____ Aplicable con modificaciones
_____ No aplicable

Fecha: 04 SEPTIEMBRE 2026

Firma del experto:

**MG. ROSARIO DEL PILAR CAROLINA HUAYTA CHAMBI**
**ABOGADO**
**C.A.A. 13760**

## FICHA DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

**DATOS GENERALES**

**Título de la investigación:**

La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026

**Nombre del instrumento:**
GUIA DE ENTREVISTA
**Nombre del experto:**
ROSARIO DEL PILAR CAROLINA HUAYTA CHAMBI
**Especialidad:**
MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA

**EVALUACIÓN DE LOS ÍTEMS POR CRITERIOS**

Marque con una (X) según corresponda:

| Criterio | Deficiente | Regular | Bueno | Muy bueno |
|---|---|---|---|---|
| Coherencia | | | | X |
| Objetividad | | | | X |
| Precisión | | | | X |
| Pertinencia | | | | X |

**DEFINICIÓN DE CRITERIOS**

**Coherencia:** El instrumento permite evidenciar la correspondencia lógica entre los objetivos de la investigación y el análisis de la regulación del catastro urbano, considerando el marco normativo nacional y local, las competencias municipales y su relación con la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

**Objetividad:** El instrumento permite recoger de manera objetiva la aplicación y cumplimiento de la Ley 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario, así como la operatividad del catastro urbano y su articulación con la Unidad de Rentas para fines de fiscalización tributaria.

**Precisión:** permite identificar y registrar con exactitud la existencia, aplicación y cumplimiento de disposiciones normativas, procedimientos, instrumentos de gestión y mecanismos de actualización e interoperabilidad del catastro urbano con la fiscalización del impuesto predial, así como su incidencia en la determinación de la base imponible.

**Pertinencia:** El instrumento resulta adecuado para recabar información relacionada con la regulación del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, considerando el contexto normativo, administrativo y funcional de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, durante el año 2026.

**OBSERVACIONES DEL EXPERTO**

El instrumento cumple con su fin. Sin embargo, requiere precisiones para el levantamiento de la información sin perder la objetividad. Mejorando la construcción de las preguntas.

**VALORACIÓN GENERAL DEL INSTRUMENTO**

__X__ Aplicable
_____ Aplicable con modificaciones
_____ No aplicable

Fecha: 04 SEPTIEMBRE 2026

Firma del experto:

**MG. ROSARIO DEL PILAR CAROLINA HUAYTA CHAMBI**
**ABOGADO**
**C.A.A. 13760**

## FICHA DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

**DATOS GENERALES**

**Titulo de la investigación:**

La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026

**Nombre del instrumento:**
Guía de Entrevista

**Nombre del experto:**
Julio César Rodríguez Mollehuanca

**Especialidad:**
Gerencia Publica y Gobernabilidad

**EVALUACIÓN DE LOS ÍTEMS POR CRITERIOS**

Marque con una (X) según corresponda:

| Criterio | Deficiente | Regular | Bueno | Muy bueno |
|---|---|---|---|---|
| Coherencia | | | | X |
| Objetividad | | | | X |
| Precisión | | | | X |
| Pertinencia | | | | X |

**DEFINICIÓN DE CRITERIOS**

**Coherencia:** El instrumento permite evidenciar la correspondencia lógica entre los objetivos de la investigación y el análisis de la regulación del catastro urbano, considerando el marco normativo nacional y local, las competencias municipales y su relación con la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

**Objetividad:** El instrumento permite recoger de manera objetiva la aplicación y cumplimiento de la Ley 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario, así como la operatividad del catastro urbano y su articulación con la Unidad de Rentas para fines de fiscalización tributaria.

**Precisión:** permite identificar y registrar con exactitud la existencia, aplicación y cumplimiento de disposiciones normativas, procedimientos, instrumentos de gestión y mecanismos de actualización e interoperabilidad del catastro urbano con la fiscalización del impuesto predial, así como su incidencia en la determinación de la base imponible.

**Pertinencia:** El instrumento resulta adecuado para recabar información relacionada con la regulación del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, considerando el contexto normativo, administrativo y funcional de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, durante el año 2026.

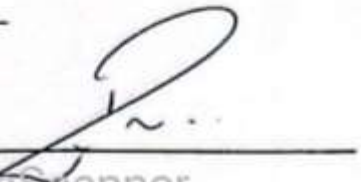
**OBSERVACIONES DEL EXPERTO**

El instrumento cumple con su fin. Sin embargo, requiere precisiones para el levantamiento de la información sin perder la objetividad. Mejorando la construcción de las preguntas.

**VALORACIÓN GENERAL DEL INSTRUMENTO**

X Aplicable
____ Aplicable con modificaciones
____ No aplicable

Fecha 24 Julio 2026

Firma del experto: 

Escaneado con CamScanner

## FICHA DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

**DATOS GENERALES**

**Título de la investigación:**

La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026

**Nombre del instrumento:**
GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL.
**Nombre del experto:**
MAURICIO YSRAEL NÚÑEZ NÚÑEZ.
**Especialidad:**
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL.

**EVALUACIÓN DE LOS ÍTEMS POR CRITERIOS**

Marque con una (X) según corresponda:

| Criterio | Deficiente | Regular | Bueno | Muy bueno |
|---|---|---|---|---|
| Coherencia | | | | X |
| Objetividad | | | | X |
| Precisión | | | | X |
| Pertinencia | | | | X |

**DEFINICIÓN DE CRITERIOS**

**Coherencia:** El instrumento permite evidenciar la correspondencia lógica entre los objetivos de la investigación y el análisis de la regulación del catastro urbano, considerando el marco normativo nacional y local, las competencias municipales y su relación con la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

**Objetividad:** El instrumento permite recoger de manera objetiva la aplicación y cumplimiento de la Ley 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario, así como la operatividad del catastro urbano y su articulación con la Unidad de Rentas para fines de fiscalización tributaria.

**Precisión:** permite identificar y registrar con exactitud la existencia, aplicación y cumplimiento de disposiciones normativas, procedimientos, instrumentos de gestión y mecanismos de actualización e interoperabilidad del catastro urbano con la fiscalización del impuesto predial, así como su incidencia en la determinación de la base imponible.

**Pertinencia:** El instrumento resulta adecuado para recabar información relacionada con la regulación del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, considerando el contexto normativo, administrativo y funcional de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, durante el año 2026.

**OBSERVACIONES DEL EXPERTO**

El instrumento cumple con su fin. Sin embargo, requiere precisiones para el levantamiento de la información sin perder la objetividad. Mejorando la construcción de las preguntas.

**VALORACIÓN GENERAL DEL INSTRUMENTO**

__X___ Aplicable
_____ Aplicable con modificaciones
_____ No aplicable

Fecha: 27/JUL/26.

Firma del experto: _____

ASESOR LEGAL EXTERNO
Mgr. Mauricio Y. Núñez Núñez
ABOGADO
C.A.A. N° 2716

Escaneado con CamScanner

## FICHA DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

**DATOS GENERALES**

**Título de la investigación:**

La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026

**Nombre del instrumento:**
GUÍA DE ENTREVISTA.
**Nombre del experto:**
MAURICIO YSRAEL NÚÑEZ NÚÑEZ.
**Especialidad:**
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL.

**EVALUACIÓN DE LOS ÍTEMS POR CRITERIOS**

Marque con una (X) según corresponda:

| Criterio | Deficiente | Regular | Bueno | Muy bueno |
|---|---|---|---|---|
| Coherencia | | | | X |
| Objetividad | | | | X |
| Precisión | | | | X |
| Pertinencia | | | | X |

**DEFINICIÓN DE CRITERIOS**

**Coherencia:** El instrumento permite evidenciar la correspondencia lógica entre los objetivos de la investigación y el análisis de la regulación del catastro urbano, considerando el marco normativo nacional y local, las competencias municipales y su relación con la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

**Objetividad:** El instrumento permite recoger de manera objetiva la aplicación y cumplimiento de la Ley 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario, así como la operatividad del catastro urbano y su articulación con la Unidad de Rentas para fines de fiscalización tributaria.

**Precisión:** permite identificar y registrar con exactitud la existencia, aplicación y cumplimiento de disposiciones normativas, procedimientos, instrumentos de gestión y mecanismos de actualización e interoperabilidad del catastro urbano con la fiscalización del impuesto predial, así como su incidencia en la determinación de la base imponible.

**Pertinencia:** El instrumento resulta adecuado para recabar información relacionada con la regulación del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, considerando el contexto normativo, administrativo y funcional de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, durante el año 2026.

**OBSERVACIONES DEL EXPERTO**

El instrumento cumple con su fin. Sin embargo, requiere precisiones para el levantamiento de la información sin perder la objetividad. Mejorando la construcción de las preguntas.

**VALORACIÓN GENERAL DEL INSTRUMENTO**

__X___ Aplicable
_____ Aplicable con modificaciones
_____ No aplicable

Fecha: 27/JUL/26.

Firma del experto: _____

ASESOR LEGAL EXTERNO
Mag. Mauricio Y. Núñez Núñez
ABOGADO
REG. C.A.A. 2018

Escaneado con CamScanner

## FICHA DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

### DATOS GENERALES

**Título de la investigación:**

La regulación del catastro urbano y su incidencia en la facultad fiscalizadora del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, año 2026

**Nombre del instrumento:**
Guía de análisis documental

**Nombre del experto:**
Julio César Rodríguez Mollehuanca

**Especialidad:**
Gerencia Pública y Gobernabilidad.

### EVALUACIÓN DE LOS ÍTEMS POR CRITERIOS

Marque con una (X) según corresponda:

| Criterio | Deficiente | Regular | Bueno | Muy bueno |
|---|---|---|---|---|
| Coherencia | | | | X |
| Objetividad | | | | X |
| Precisión | | | | X |
| Pertinencia | | | | X |

### DEFINICIÓN DE CRITERIOS

**Coherencia:** El instrumento permite evidenciar la correspondencia lógica entre los objetivos de la investigación y el análisis de la regulación del catastro urbano, considerando el marco normativo nacional y local, las competencias municipales y su relación con la facultad fiscalizadora del impuesto predial.

**Objetividad:** El instrumento permite recoger de manera objetiva la aplicación y cumplimiento de la Ley 28294, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Tributación Municipal y el Código Tributario, así como la operatividad del catastro urbano y su articulación con la Unidad de Rentas para fines de fiscalización tributaria.

**Precisión:** permite identificar y registrar con exactitud la existencia, aplicación y cumplimiento de disposiciones normativas, procedimientos, instrumentos de gestión y mecanismos de actualización e interoperabilidad del catastro urbano con la fiscalización del impuesto predial, así como su incidencia en la determinación de la base imponible.

**Pertinencia:** El instrumento resulta adecuado para recabar información relacionada con la regulación del catastro urbano y el ejercicio de la facultad fiscalizadora del impuesto predial, considerando el contexto normativo, administrativo y funcional de la Municipalidad Distrital de Yarabamba, Arequipa, durante el año 2026.

### OBSERVACIONES DEL EXPERTO

El instrumento cumple con su fin. Sin embargo, requiere precisiones para el levantamiento de la información sin perder la objetividad. Mejorando la construcción de las preguntas

### VALORACIÓN GENERAL DEL INSTRUMENTO

X Aplicable
____ Aplicable con modificaciones
____ No aplicable

Escaneado con CamScanner

Fecha 24 Jul. 2026