

ESCUELA DE POSGRADO NEWMAN

MAESTRÍA EN
DERECHO DE LA EMPRESA



“Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, 2022”

Tesis

para optar el Grado a Nombre de la Nación de:

Maestro en
Derecho de la Empresa

Autor:

Abog. Manrique Chávez, Luis Alejandro

Docente Guía:

Mg. Sarita Jessica Apaza Miranda

TACNA – PERÚ

2023

Luis Alejandro Manrique Chávez

INFORME DE ORIGINALIDAD

25%

INDICE DE SIMILITUD

25%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

“El texto final, datos, expresiones, opiniones y apreciaciones contenidas en este trabajo son de exclusiva responsabilidad del autor.”

Índice

Índice	3
Índice de Tablas	5
Índice de Figuras	8
Resumen	1
Abstract	2
Introducción	3
CAPÍTULO I: Antecedente del Estudio	5
1.1 Título del Tema:.....	5
1.2 Planteamiento del Problema:.....	5
1.3 Formulación del Problema:	9
1.4 Hipótesis:.....	10
1.5 Objetivos de la Investigación:.....	11
1.6 Metodología:	11
1.7 Justificación:	12
1.8 Definiciones:.....	12
1.9 Alcances y Limitaciones:.....	18
1.10 Cronograma:.....	19
2 Capítulo II: Marco Teórico	20
2.1 La Conceptualización:.....	20
2.2 Análisis comparativo:	26
2.3 Análisis Crítico:	26
3 Capítulo III: Marco Referencial	28
3.1 Reseña Histórica:.....	28
3.2 Presentación de Actores:.....	39

3.3	Diagnóstico Sectorial:.....	40
4	CAPITULO 4.....	41
4.1	Marco Metodológico:.....	41
4.2	Resultados:.....	45
5	Capítulo V: Sugerencias.....	110
5.1	Conclusiones:.....	110
5.2	Recomendaciones:.....	111
5.3	Sugerencias:.....	112
	<i>Bibliografía</i>	<i>124</i>
	<i>Anexos</i>	<i>128</i>

Índice de Tablas

<i>Tabla 1 Tramo de Autoavluó</i>	13
<i>Tabla 2 VALOR DE LA UIT 1992-2022</i>	14
<i>Tabla 3 Diagrama de Gantt</i>	19
<i>Tabla 4 Operacionalización de variables</i>	23
<i>Tabla 5 Áreas involucradas en el estudio de la MPCH</i>	31
<i>Tabla 6 FODA Municipalidad Provincial de Chiclayo</i>	32
<i>Tabla 7 Áreas involucradas en el estudio del SATCH</i>	36
<i>Tabla 8 FODA SATCH</i>	37
<i>Tabla 9 Muestra: Planilla de personal involucrado en los procesos de habilitación y declaración jurada de impuesto predial</i>	43
<i>Tabla 10 Cálculo de confiabilidad del instrumento por el coeficiente Alfa de Cronbach</i>	45
<i>Tabla 11 Análisis del impacto del DL N° 1520 y las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.</i>	52
<i>Tabla 12 ¿Puede señalarse que la determinación del impuesto predial y arbitrios municipales a los deudores tributarios de Chiclayo es?</i>	54
<i>Tabla 13 ¿Cómo puede calificar la gestión de la administración tributaria municipal de Chiclayo respecto del Impuesto Predial y los arbitrios?</i>	56
<i>Tabla 14 ¿Cómo considera que la recaudación tributaria de Chiclayo puede ser calificada?</i>	58
<i>Tabla 15 ¿Los resultados de la gestión de recaudación de tributos con aplicación del D. L. N° 1520 puede indicarse que será?</i>	60
<i>Tabla 16 ¿Sobre la gestión de las habilitaciones urbanas en Chiclayo podemos señalar que presentan un estado?</i>	62
<i>Tabla 17 ¿Cuál es el resultado de gestionar campañas de regularización para el caso de las habilitaciones urbanas?</i>	64
<i>Tabla 18 ¿En cuánto el escenario donde se desarrollan las empresas inmobiliarias de Chiclayo puede decirse que el nivel es?</i>	66
<i>Tabla 19 ¿El resultado de la aplicación del D. L. N° 1520 generará una situación sobre las empresas del sector inmobiliario calificable cómo?</i>	68
<i>Tabla 20 ¿Cuál es el estado de cómo se acredita el pago de tributos ante notarias en Chiclayo?</i>	70

<i>Tabla 21 ¿En su evaluación los notarios prestarían un servicio para el caso de tener que acreditar pagos al municipio que podría calificarse como?</i>	72
<i>Tabla 22 ¿El cumplimiento por parte de los notarios del D. L. N° 1520, para la formalización de actos jurídicos puede indicarse que será?</i>	74
<i>Tabla 23 ¿La normativa aplicable a los notarios para formalizar diversos actos jurídicos en la venta de inmuebles puede señalarse es?</i>	76
<i>Tabla 24 ¿La cultura tributaria para el cumplimiento de obligaciones de los contribuyentes para la presentación de declaraciones juradas es?</i>	78
<i>Tabla 25 ¿Cómo puede evaluarse, en aplicación del DL N° 1520, la obligación de declaraciones juradas referidas al impuesto predial?</i>	80
<i>Tabla 26 ¿En las transferencias de predios la presentación de declaraciones juradas se ha simplificado en qué estado?</i>	82
<i>Tabla 27 ¿El aporte del DL N° 1520 para el caso de transferencias de predio podemos señalar que tendrá un resultado?</i>	84
<i>Tabla 28 ¿Se podría decir de la aplicación del DL N° 1520 servirá para ampliar la base tributaria y mejorar la recaudación de tasas?</i>	86
<i>Tabla 29 ¿Corresponde indicar que la determinación de tasas tiene un nivel?</i>	88
<i>Tabla 30 ¿Afirmar que la recaudación del impuesto predial por el presunto incremento de la base tributaria generará mayores ingresos?</i>	90
<i>Tabla 31 ¿Los contribuyentes no obligados necesariamente al pago del impuesto se ven obligados a cancelar para regularizar sus transferencias?</i>	92
<i>Tabla 32 ¿La municipalidad de Chiclayo ha logrado simplificar la determinación de tributos en base a datos de la licencia de construcción en un nivel?</i>	94
<i>Tabla 33 ¿La tramitación de licencias de construcción en general puede calificarse cómo?</i>	96
<i>Tabla 34 ¿Considera que la acción de utilizar la fecha de la conformidad de obra para la liquidación de tributos era?</i>	98
Tabla 35. ¿La calificación del trámite de conformidad de obra le resulta a las empresas inmobiliarias cómo?	100
<i>Tabla 36 ¿Qué sea a nivel de las notarías el pedido de acreditación de no adeudo es una estrategia que puede decirse es?</i>	102

<i>Tabla 37 ¿Qué le parece que el Estado Peruano esté trasladando a los notarios y registradores públicos la verificación de pagos?</i>	<i>104</i>
<i>Tabla 38 ¿Es realmente optimizar los mecanismos de cobranza trasladar la verificación de la acreditación de no adeudo a terceros, que cree?</i>	<i>106</i>
<i>Tabla 39 ¿La consecuencia de optimizar de esta manera (DL N° 1520), los mecanismos provocarían consecuencias que pueden calificarse cómo?</i>	<i>108</i>
<i>Tabla 40 Cuadro comparativo de la norma</i>	<i>120</i>

Índice de Figuras

<i>Figura 1 Organigrama MPCH – 2021,</i>	<i>30</i>
<i>Figura 2 Organigrama – SATCH 2021</i>	<i>35</i>
<i>Figura 3 Rangos de coeficiente de confiabilidad “Alfa de Cronbach”</i>	<i>45</i>
<i>Figura 4 Análisis del impacto del DL. 15.20 y las empresas del Sector Inmobiliario de Chiclayo</i>	<i>53</i>
<i>Figura 5 ¿Puede señalarse que la determinación del impuesto predial y arbitrios municipales a los deudores tributarios de Chiclayo es?</i>	<i>55</i>
<i>Figura 6 ¿Cómo puede calificar la gestión de la administración tributaria municipal de Chiclayo respecto del Impuesto Predial y los arbitrios?</i>	<i>57</i>
<i>Figura 7 ¿Cómo considera que la recaudación tributaria de Chiclayo puede ser calificada?</i>	<i>59</i>
<i>Figura 8 ¿Los resultados de la gestión de recaudación de tributos con aplicación del D. L. N° 1520 puede indicarse que será?</i>	<i>61</i>
<i>Figura 9 ¿Sobre la gestión de las habilitaciones urbanas en Chiclayo podemos señalar que presentan un estado?</i>	<i>63</i>
<i>Figura 10 ¿Cuál es el resultado de gestionar campañas de regularización para el caso de las habilitaciones urbanas?</i>	<i>65</i>
<i>Figura 11 ¿En cuánto el escenario donde se desarrollan las empresas inmobiliarias de Chiclayo puede decirse que el nivel es?</i>	<i>67</i>
<i>Figura 12 ¿El resultado de la aplicación del D.L. N° 1520 generará una situación sobre las empresas del sector inmobiliario calificable cómo?</i>	<i>69</i>
<i>Figura 13 ¿Cuál es el estado de cómo se acredita el pago de tributos ante notarias en Chiclayo?</i>	<i>71</i>
<i>Figura 14 ¿En su evaluación los notarios prestarían un servicio para el caso de tener que acreditar pagos al municipio que podría calificarse como?</i>	<i>73</i>
<i>Figura 15 ¿El cumplimiento por parte de los notarios del D. L. N° 1520, para la formalización de actos jurídicos puede indicarse que será?</i>	<i>75</i>
<i>Figura 16 ¿La normativa aplicable a los notarios para formalizar diversos actos jurídicos en la venta de inmuebles puede señalarse es?</i>	<i>77</i>
<i>Figura 17 ¿La cultura tributaria para el cumplimiento de obligaciones de los contribuyentes para la presentación de declaraciones juradas es?</i>	<i>79</i>

<i>Figura 18 ¿Cómo puede evaluarse, en aplicación del DL N° 1520, la obligación de declaraciones juradas referidas al impuesto predial?</i>	81
<i>Figura 19 ¿En las transferencias de predios la presentación de declaraciones juradas se ha simplificado en qué estado?</i>	83
<i>Figura 20 ¿El aporte del DL N° 1520 para el caso de transferencias de predio podemos señalar que tendrá un resultado?</i>	85
<i>Figura 21 ¿Se podría decir de la aplicación del DL N° 1520 servirá para ampliar la base tributaria y mejorar la recaudación de tasas?</i>	87
<i>Figura 22 ¿Corresponde indicar que la determinación de tasas tiene un nivel?</i>	89
<i>Figura 23 ¿Afirmar que la recaudación del impuesto predial por el presunto incremento de la base tributaria generará mayores ingresos?</i>	91
<i>Figura 24 ¿Los contribuyentes no obligados necesariamente al pago del impuesto se ven obligados a cancelar para regularizar sus transferencias?</i>	93
<i>Figura 25 ¿La municipalidad de Chiclayo ha logrado simplificar la determinación de tributos en base a datos de la licencia de construcción en un nivel?</i>	95
<i>Figura 26 ¿La tramitación de licencias de construcción en general puede calificarse cómo?</i>	97
<i>Figura 27 ¿Considera que la acción de utilizar la fecha de la conformidad de obra para la liquidación de tributos era?</i>	99
<i>Figura 28 ¿La calificación del trámite de conformidad de obra les resulta a las empresas inmobiliarias cómo?</i>	101
<i>Figura 29 ¿Qué sea a nivel de las notarías el pedido de acreditación de no adeudo es una estrategia que puede decirse es?</i>	103
<i>Figura 30 ¿Qué le parece que el Estado Peruano esté trasladando a los notarios y registradores públicos la verificación de pagos?</i>	105
<i>Figura 31 ¿Es realmente optimizar los mecanismos de cobranza trasladar la verificación de la acreditación de no adeudo a terceros, que cree?</i>	107
<i>Figura 32 ¿La consecuencia de optimizar de esta manera (DL N° 1520), los mecanismos provocarían consecuencias que pueden calificarse cómo?</i>	109

Resumen

En el presente trabajo, el objetivo general radica en la determinación del impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, en el espacio de tiempo del año 2022, año siguiente a la publicación de la norma, sobre ello se manejaron los siguientes objetivos específicos: determinar los alcances del Decreto Legislativo N° 1520, analizar el cumplimiento de lo dispuesto en dicho Decreto por parte de las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo y analizar el impacto de la legislación en estudio en las empresas dedicadas al sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo, el tipo de investigación utilizada es descriptivo y cuantitativo, de diseño no experimental, se aplicó el instrumento cuestionario a la muestra conformada por 50 servidores públicos de la Municipalidad Provincial de Chiclayo y el SATCH.

Debe concluirse que es necesario optimizar lo indicado en el D. Leg N° 1520, señalándose recomendaciones para mejorar la recaudación tributaria municipal, del impuesto predial, gestión del trámite de conformidad de obra, habilitaciones urbanas y realizar campañas para gestionar masivamente el saneamiento de predios lo que permitirá incentivar el rubro inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

Palabras clave: Decreto Legislativo N° 1520, empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, recaudación tributaria.

Abstract

In the present work, the general objective lies in the determination of the incidence of Legislative Decree No. 1520 in the companies of the real estate sector of the City of Chiclayo, on which the following specific objectives were handled: determine the scope of Legislative Decree No. 1520, analyze compliance with the provisions of Legislative Decree No. 1520 by companies in the real estate sector of the City of Chiclayo and analyze the impact of Legislative Decree No. 1520 on companies in the real estate sector of the City of Chiclayo, the type The research used is descriptive and quantitative, with a non-experimental design, the questionnaire instrument was applied to the sample made up of 50 public servants from the Provincial Municipality of Chiclayo and SATCH.

It must be concluded that it is necessary to optimize what is indicated in Legislative Decree No. 1520, pointing out recommendations for the improvement of municipal tax collection of the property tax, management of the work conformity process, urban qualifications and carrying out campaigns to massively manage the sanitation of properties which will encourage the real estate sector in the city of Chiclayo.

Keywords: Legislative Decree No. 1520, real estate companies in the City, tax collection.

Introducción

El presente estudio resulta relevante y de interés académico, puesto que desarrolla una investigación que busca evaluar si las nomas dictadas por el Poder Ejecutivo, a través de la delegación de funciones que le otorga el Poder Legislativo, resultan siempre en beneficio de la comunidad, entre las cuales se encuentran tanto las personas naturales como las personas jurídicas, o en casos como el de estudio, antes de generar dicho efecto, por el contrario, podría resultar perjudicial para un sector de empresas del país.

Es por ello que, resulta relevante determinar si la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1520, mediante el cual se modificó tanto la Ley de Tributación Municipal como la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, es beneficiosa o no para todos los actores comprendidos en dicha norma, como son los gobiernos locales, los oficios notariales, los dueños de bienes inmuebles, las empresas inmobiliarias.

El Poder Ejecutivo, mediante la Ley N° 31380 de fecha 23 de diciembre de 2021, fue facultado por el Congreso de la República para que legisle tanto en materia tributaria, como fiscal y financiera, así como de reactivación económica a fin de contribuir al cierre de brechas sociales. Esta facultad se desprende del derecho constitucional del Estado con las salvedades de lo dispuesto en el artículo 101 de la Constitución de 1993.

La Ley N° 31380, señala en su primer artículo otorga la facultad de legislar en materia tributaria y fiscal al Poder Ejecutivo, para fortalecer acciones en materia de gestión económica y tributaria, además de facultarlo para combatir la evasión y elusión tributaria, para contribuir con el cierre de brechas sociales en procura del bien de la

sociedad.

La norma en su artículo 3 inciso 1, literal a) índice a10 establece modificar la Ley de Tributación Municipal, a fin de: 5) Optimizar mecanismos de cobranza de impuestos a través de la obligación de acreditar el no adeudo del impuesto Predial e impuesto al Patrimonio Vehicular respecto de todos los períodos a los que se encuentra afecto el transferente.

Generando en consecuencia, la expedición de la norma en estudio, mediante el cual se modificó los artículos N° 7, 14 y 30 de la Ley de Tributación Municipal, otorgando al notario facultades de fiscalización tributaria, invistiéndolo del poder de exigir al vendedor de un bien tanto inmueble como mueble, que acredite el pago del impuesto predial y al patrimonio vehicular de todos los años en que figuro como dueño, para formalizar el acto jurídico de traslado de dominio.

De igual modo se modificó el literal f) del artículo N° 37 de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, referido a las tasas.

Por lo tanto, se ha planteado como hipótesis general que la expedición del Decreto Legislativo N° 1520 resultaría perjudicial para las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, para lo cual estudiaremos el alcance de dicho Decreto, así como luego de entrevistar a trabajadores tanto de la municipalidad provincial de Chiclayo como del Servicio de Administración Tributaria de dicha ciudad responderemos la pregunta ¿las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo darán cumplimiento al Decreto Legislativo?, para finalmente determinar el impacto de la expedición de la norma en estudio y promover las mejoras pertinentes.

CAPÍTULO I: Antecedente del Estudio

1.1 Título del Tema:

“Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, 2022”.

1.2 Planteamiento del Problema:

A nivel de los gobiernos locales, el principal concepto de recaudación es el impuesto predial siendo, por lo tanto, el principal ingreso propio de las municipalidades. Sin embargo, el proceso de recaudación no resulta muy eficiente, generándose aquí un gran problema, por causa similares en cada comuna y también con las particularidades que en lo individual representan.

Este tributo es de competencia distrital, pero no todos los distritos del Perú tienen las mismas características, siendo Chiclayo un distrito y capital de provincia, catalogada como una de las principales ciudades del norte del país, ello también desde la perspectiva económica en cuanto a su capacidad de generación de ingresos tributarios.

Proyectando la problemática encontrada, que también acontece en el distrito de Chiclayo, respecto de la recaudación del impuesto predial, su no atención puede generar un problema a futuro, que recaerá básicamente sobre los mismos ciudadanos.

Con ello se afecta el desarrollo de las personas naturales y empresas que buscan invertir y crecer sosteniblemente, desde el aspecto económico pues, al no tener la municipalidad ingresos reales en su recaudación, son escasas las mejoras e inversiones en la ciudad, lo que limita el desarrollo de diversas actividades

económicas y empresariales, por lo que una investigación como la presente permitirá plantear una solución o mejora a dicha situación problemática.

De lo señalado tenemos que indicar los siguientes estudios, en cuanto la relación del impuesto predial y la recaudación.

(Acosta Bernedo & Montenegro Monteza, 2016), analizan el impacto entre el Impuesto Predial y la inversión inmobiliaria en el Perú, deduciendo una problemática en relación a los predios que cuentan con proyectos de habilitación urbana y/o edificación. Concluyendo ello a partir de examinar el fundamento del derecho a construir, describiendo el procedimiento administrativo constructivo regulado por la Ley N° 29090 para concluir comentando el precedente del Tribunal Fiscal al respecto.

(Quispe Romero & Quispe Ramos, 2016), en su investigación referida al impuesto predial y la recaudación tributaria en una municipalidad distrital, concluyen que ambos conceptos se relacionan de modo positivo y significativo.

(Huamán Pérez, 2020), señala, con lo que concuerdo, que la informalidad en el proceso de urbanización y desarrollo inmobiliario, es el origen de un crecimiento urbano desordenado y sin planificación, concluyendo que se realizó el diagnóstico con respecto a la dinámica del proceso tributario de la municipalidad provincial de Chiclayo, en el cual se detectó deficiencias, que perjudican el financiamiento urbano de dicha ciudad.

Respecto a las habilitaciones urbanas podemos indicar lo que señala el autor, (Vásquez Canales, 2017) estudia las diferencias entre la inversión en habilitación urbana y la comercialización de lotes en empresas inmobiliarias de dos distritos, concluyendo en las variaciones existentes en cada jurisdicción.

(Román Carpio & Paredez Neyra, 2021), concluyen en su investigación de inversión inmobiliaria de una habilitación urbana, que esto es favorable cuando el escenario no está alterado por otros factores que generan sobre costo a los proyectos perjudicando los proyectos de las empresas inmobiliarias.

1.2.1 Diagnóstico Básico:

Causas y Efectos del Problema en Cuestión:

Causas:

- a) Las Transferencias inmobiliarias se efectúan sin realizar mayor saneamiento respecto de obligaciones tributarias por parte de los propietarios en calidad de vendedores, teniendo que ser asumidas por las empresas inmobiliarias compradoras previa a la venta a terceros. Se requiere la cancelación de tributos de un deudor tributario para que las notarías formalicen la inscripción en SUNARP de la propiedad de terceros.
- b) Se generan diferencias contables, entre las administraciones tributarias de gobiernos locales (municipalidades) y los compradores (empresas inmobiliarias), dado que en los registros tributarios figuraría una deuda pendiente de pago de impuestos, que deberá incluirse en los precios de venta final, en contra de los valores del mercado, representando una carga para los compradores, alterando las ventas de las empresas inmobiliarias.
- c) La determinación y pago de tributos en el caso de las habilitaciones urbanas se realizarán al vencimiento de las licencias, cuando antes se realizaban a recepción o conformidad de obra, sumado a ello que la mayoría de ventas son sujetas a condición (ventas a plazo), habrá periodos en los que se deberá asumir la deuda tributaria municipal aun cuando en la práctica el predio no concluya su

formalización de habilitación urbana respectiva. Ello afectará la venta durante la lotización de los predios.

Efectos:

- a) Las administraciones tributarias de los gobiernos locales, no recaudan en su debida oportunidad los tributos por su poca diligencia, en este caso el impuesto predial y arbitrios a nombre de los propietarios que serán próximos vendedores, generándose una deuda, para lo cual hay procedimientos administrativos de cobranza. En consecuencia se afectaría la dinámica de las transferencias por mala gestión en la cobranza de tributos por parte de los gobiernos locales.
- b) Se perjudica el registro o inscripciones ante las municipalidades de los predios a nombre de nuevos propietarios, teniendo las empresas inmobiliarias que asumir, en varios casos, el pago de dichas obligaciones representando un sobre costo.
- c) Se genera un mayor costo en los predios luego de realizadas las habilitaciones urbanas, dado que el vencimiento del plazo entre la determinación de deuda de un predio rústico cambia radicalmente respecto de un predio urbano debiendo ser cancelado por las inmobiliarias.

1.2.2 Pronóstico:

La dación de la norma afectaría el presupuesto de las empresas inmobiliarias, a razón de tener que considerar costos no existentes previo a los proyectos de habilitación urbana y venta sujeta a condición o directa de predios, pues condiciona las transferencias y limita las mismas al pago de obligaciones de terceros. Puede proyectarse una merma en las ventas de predios urbanos y de habilitaciones urbanas nuevas para el ejercicio 2022, dado que la norma ha sido emitida sin el menor estudio,

promulgándose y publicándose el 31 de diciembre de 2021.

Al no realizar ventas satisfactorias, las empresas inmobiliarias no cumplirán sus presupuestos económicos, perjudicando sus operaciones, afectando el cumplimiento de sus obligaciones comerciales, financieras, laborales y contractuales en general y evidentemente su rentabilidad. Un objetivo del estudio es estimar la afectación que su ejecución legal puede acarrear.

1.2.3 Control:

Ante ello y como parte de la investigación, resulta necesario proponer una modificatoria normativa a modo de corrección, al Decreto Legislativo N° 1520, con la finalidad de que se evalúe la no afectación tributaria respecto de predios que no representen mayor significación económica a las administraciones tributarias de los gobiernos locales, específicamente del segmento gestionado por las empresas inmobiliarias, cuyo uso sea básicamente casa – habitación, permitiendo que las transferencias se desarrollen satisfactoriamente.

En ese sentido puede señalarse que los objetivos generales y específicos ahondarán en promover que las transferencias no disminuyan su dinamismo, sin desatender la necesidad de recursos de las municipalidades y sin afectar el crecimiento inmobiliario en este caso de la ciudad de Chiclayo.

1.3 Formulación del Problema:

1.3.1 Problema General:

¿Cómo modifica el Decreto Legislativo N° 1520 la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y cuál es su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, 2022?

1.3.2 Problemas Específicos:

- ¿Cuáles son los alcances del Decreto Legislativo N° 1520?
- ¿Cumplirán las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520?
- ¿Cuál será el impacto del Decreto Legislativo 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.2022?

1.4 Hipótesis:

1.4.1 Hipótesis General:

El Decreto Legislativo N° 1520, modifica negativamente, la Ley de Tributación Municipal y la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y su impacto, es perjudicial, para las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

1.4.2 Hipótesis específica 1:

Los alcances del Decreto Legislativo N° 1520 resultan negativos.

1.4.3 Hipótesis específica 2:

De acuerdo al estudio realizado, considero que las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo no cumplirán con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520.

1.4.4 Hipótesis específica 3:

De acuerdo al estudio desarrollado, es muy probable que exista un impacto negativo en las empresas dedicadas a urbanización, lotización y venta de terrenos

1.5 Objetivos de la Investigación:

1.5.1 Objetivo General:

Determinar cómo modifica el Decreto Legislativo N° 1520 la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y cual sería su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, 2022.

1.5.2 Objetivos Específicos:

- Determinar los alcances del Decreto Legislativo N° 1520.
- Analizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520 por parte de las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.
- Analizar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

1.6 Metodología:

1.6.1 Descripción y Justificación del Nivel y Tipo de Investigación:

La investigación es de tipo cuantitativa, ambas variables se calcularán mediante análisis estadístico y de razón, que permitirán medir con exactitud patrones de comportamiento de la población de estudio, así mismo, es de tipo descriptivo, por que el estudio se centra en analizar y describir el estado presente de las características significativas de las variables a estudiar y metodológico al hacer uso de la investigación científica y técnicas para el acopio y análisis de la información.

Es de diseño no experimental, no se manipulan las variables, se observarán en su contexto natural, es también transversal, el análisis de las variables se realizará en un momento determinado, además es correlacional, se determinará la relación entre

las variables del Decreto Legislativo N° 1520, y las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

1.7 Justificación:

1.7.1 Justificación Teórica:

Sustentada esencialmente en información de investigaciones similares, así como normativas y reglamentos referidos a temas similares aplicables a las municipalidades.

1.7.2 Justificación Práctica:

Determinar si existe una necesidad real o no, de identificar mejoras o modificaciones al Decreto Legislativo N° 1520, con la finalidad, sin desatender su motivación económica fiscal, de no generar una mayor presión tributaria y administrativa sobre las empresas inmobiliarias de Chiclayo.

1.7.3 Justificación Metodológica:

Al concluir el presente estudio, que se encuentra enfocado en el año 2022, podrá ser empleado en años posteriores por otras investigaciones que deseen exponer investigaciones sobre recaudación tributaria, pudiendo aplicar el resultado arribado como sustento válido para nuevos estudios.

1.8 Definiciones:

- Impuesto Predial:

Es un tributo recaudado, administrado y fiscalizado por los gobiernos sub nacionales locales o municipalidades. El sujeto activo lo constituye la municipalidad donde se encuentra ubicado el predio urbano, rural o la instalación fija y permanente.

Es un impuesto que se liquida anualmente y grava el valor de los predios

urbanos, rústicos, así como instalaciones fijas y permanentes, siempre que las mismas sean parte integrante de los predios rústicos o urbanos. Se encuentran obligados al pago de este impuesto los propietarios de predios urbanos o rústicos cualquiera sea su denominación, además de los poseedores o las sucesiones indivisas. (Diario Oficial El Peruano, 2004)

Forma de cálculo del impuesto predial.

Tabla 1

Tramo de Autoavluó

Tramo de Autoavluó		Alícuota
En UIT	En S/. (UIT 2022 = 4600)	%
Hasta 15 UIT	Hasta 69000.00	0,2
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de 69000.00 y hasta 276000.00	0,6
Más de 60 UIT	Más de 276000.00	1.00

Fuente: Decreto Supremo 156-2004-EF, TULO de la Ley de Tributación Municipal.

Tabla 2

VALOR DE LA UIT 1992-2022

PERIODO	PERIODICIDAD	UNIDAD	VALOR	BASES	FECHA
		MONETARIA	DE LA	LEGAL	DE
			U.I.T.		PUBLICACION
1992 1/	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 1,040	D.S.307- 91-EF/66	(31-12-91)
1993 2/	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 1,350	R.M.370- 92-EF/15	(31-12-92)
1994	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 1,700	D.S.168- 93-EF	(01-01-94)
1995	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 2,000	D.S.178- 94-EF	(01-01-95)
1996	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 2,200	D.S.012- 96-EF	(01-02-96)
1997	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 2,400	D.S.134- 96-EF	(31-12-96)
1998	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 2,600	D.S.177- 97-EF	(30-12-97)
1999	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 2,800	D.S.123- 98-EF	(30-12-98)
2000	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 2,900	D.S.191- 99-EF	(31-12-99)

2001	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,000	D.S.145- 2000-EF	(27-12-2000)
2002	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,100	D.S.241- 2001-EF	(29-12-2001)
2003	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,100	D.S.191- 2002-EF	(1 8-12-2002)
2004	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,200	D.S.192- 2003-EF	(23-12-2003)
2005	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,300	D.S.177- 2004-EF	(1 7-12-2004)
2006	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,400	D.S.176- 2005-EF	(26-12-2005)
2007	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,450	D.S.213- 2006-EF	(28-12-2006)
2008	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,500	D.S.209- 2007-EF	(22-12-2007)
2009	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,550	D.S.169- 2008-EF	(25-12-2008)
2010	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,600	D.S.31 1- 2009-EF	(30-12-2009)
2011	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,600	D.S.252- 2010-EF	(11-12-2010)
2012	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,650	D.S.233- 201 1 -EF	(21-12-2011)

2013	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,700	D.S. 264-2012-EF	(20-12-2012)
2014	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,800	D.S. 304-2013-EF	(12-12-2013)
2015	ANUAL	Nuevos Soles	S/ 3,850	D.S. 374-2014-EF	(30-12-2014)
2016	ANUAL	Soles	S/ 3,950	D.S. 397-2015-EF	(24-12-2015)
2017	ANUAL	Soles	S/ 4,050	D.S. 353-2016-EF	(22-12-2016)
2018	ANUAL	Soles	S/ 4,150	D.S. 380-2017-EF	(23-12-2017)
2019	ANUAL	Soles	S/ 4,200	D.S. 298-2018-EF	(18-12-2018)
2020	ANUAL	Soles	S/ 4,300	D.S. 380-2019-EF	(20-12-2019)
2021	ANUAL	Soles	S/ 4,400	D.S. 392-2020-EF	(15-12-2020)
2022	ANUAL	Soles	S/ 4,600	D.S. 398-2021-EF	(30-12-2021)

Fuente: MEF https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/valor_uit/uit.pdf

- **Municipalidad:**

Las municipalidades son las instituciones públicas encargadas de la gestión de las provincias y sus distritos, divididas en provinciales y distritales.

Los alcaldes y regidores son elegidos mediante sufragio universal, por un periodo de 4 años, conforme la Ley Orgánica de Municipalidades. (MEF - Ministerio de Economía y Finanzas, 2012)

- **Finanzas:**

(Ferrell, Hirt, & Ferrel, 2010) En su obra introductoria sobre negocios, indican que el término finanzas se refiere, a todas las actividades relacionadas con la obtención de dinero y su uso eficaz.

- **Recaudación Tributaria:**

Es el conjunto de actividades que realiza la administración impositiva, destinadas a percibir efectivamente el pago de todas las deudas tributarias de los contribuyentes, con el fin de producir la extinción de ellas. (CIAF - Centro interamericano de administraciones tributarias)

- **Habilitaciones Urbanas y Edificaciones:**

Autorizaciones sectoriales administradas por las municipalidades referidas a expansiones urbanas de manera ordenada y conforme la normativa técnica de la materia. Permisos especializados para la construcción de predios y edificaciones en zonas urbanas, conforme la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible – Ley N° 31313. (Diario Oficial El Peruano, 2021).

- **Empresas inmobiliarias:**

Personas jurídicas y/o naturales dedicadas al rubro de los bienes raíces, compraventa y administración de predios. (Ciudaris, 2017)

1.9 Alcances y Limitaciones:

1.9.1 Alcances:

El trabajo está delimitado por la jurisdicción y competencia distrital de la municipalidad provincial de Chiclayo, en función a que le corresponde, de acuerdo a ley la determinación del impuesto predial, así como al otorgamiento de habilitaciones urbanas y edificaciones. En ese sentido se procede a recabar la información de los ingresos tributarios por concepto de impuesto predial de los contribuyentes afectos al pago de dicho tributo en la jurisdicción del distrito de Chiclayo e información de los administrados usuarios de trámites sobre habilitaciones urbanas y edificaciones.

1.9.2 Limitaciones:

Son limitaciones del presente estudio, no contar con información a tiempo real de la recaudación del impuesto predial anual, así como administrativa sobre las habilitaciones urbanas y edificaciones. Al mismo tiempo que la MPCH no cuenta, con un sistema de catastro actualizado, que permita establecer directamente mediante cruce de información, el total de unidades catastrales, que permitirían estimar la real proyección del impuesto predial por recaudar, para medirlo a lo realmente recaudado conforme los registros de la comuna.

1.10 Cronograma:

Tabla 3

Diagrama de Gantt

Nº	Actividades	julio				agosto				setiembre				Octubre				Noviembre				Diciembre			
		S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
semanas		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Capítulo 1: Antecedentes de estudio: Titulo del tema, planteamiento del problema, formulación del problema, hipótesis y objetivos de investigación																								
2	Capítulo 1: Antecedentes de estudio: metodología, justificación, definiciones, alcances y limitaciones, cronograma																								
3	Primer entregable: envío capítulo 1																								
4	Capítulo 2 Marco Teórico: Conceptualización de las variable, importancia de las variables y modelos de las variables																								
5	Capítulo 2 Marco Teórico: Análisis Comparativo, análisis crítico																								
6	Capítulo 3: Marco referencial: Reseña Histórica																								
7	Capítulo 3: Marco referencial: Presentación de actores																								
8	Capítulo 3: Marco referencial: Diagnóstico Sectorial																								
9	Segundo Entregable: Envío Capítulo II y III																								
10	Capítulo 4: Resultados: Marco Metodológico																								
11	Capítulo 4: Resultados: Resultados																								
12	Capítulo 5: Sugerencias: Conclusiones y recomendaciones																								
13	Capítulo 5: Sugerencias: Referencias y Anexos																								
14	Tercer Entregable: Envío de avance capítulo 4 y 5																								
15	Desarrollo de entregable 4: Informe Final																								
16	Cuarto Entregable: Envío de Informe Final																								
17	levantamiento de observaciones																								
18	Cierre de depósito ordinario																								
19	Cierre depósito extraordinario																								

Fuente: Calendario de Actividades – Dirección Académica Newman

Capítulo II: Marco Teórico

2.1 La Conceptualización:

Conceptualizar es un proceso basado en ordenar las ideas que se utilizarán para la estructuración de un fin, y ello orienta el lineamiento de diseño de la investigación. (García González, 2016)

Del mismo modo para Hernández y Mendoza (2018), la conceptualización o concepción es el detectar llámese un problema o un fenómeno para investigar, que requiere una indagación profunda o el aporte de mayores conocimientos para obtener conocimiento, una definición, su descripción y la comprensión del mismo.

En nuestro caso materia de estudio, revisaremos el impacto entre ambas variables para comprender mejor como incide una sobre otra, es decir, desde la aplicación de una norma jurídica como se tiene un efecto en un segmento de la población.

Nuestro estudio se enfoca en la relación de dos variables, siendo estas las siguientes:

- El Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones.
- Empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo

2.1.1 Importancia de las Variables:

La importancia de las variables señaladas radica en su representación de conceptos que se van a estudiar en un proyecto de investigación. Estas se refieren a condiciones o factores que pueden mutar a lo largo del desarrollo de un proyecto de

investigación y que su relación, coincidiendo en una problemática que debe ser resuelta.

2.1.2 *Modelo de las Variables:*

- *Variable Dependiente*

- El Decreto Legislativo N° 1520, norma que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones.
- Decreto Supremo N° 156-2004-EF.
- Impuesto predial y arbitrios.
- Recaudación tributaria.
- TUO de la Ley N° 29090, Ley de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones.
- Habilitación Urbana.
- Empresas del sector inmobiliario.
- Funciones de notario.
- Acreditación de pago.
- Formalización de actos jurídicos.
- Declaración Jurada.
- Obligación del contribuyente.
- Transferencia de predios.

- *Variable Independiente*

- Las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.
- Base tributaria.
- Tasas.

- Incremento del impuesto predial.
- Simplificación de determinación de tributos.
- Licencias de construcción.
- Conformidad de obra.
- Mecanismos de cobranza.
- Acreditación de no adeudo.
- Períodos cancelados.

Tabla 4

Operacionalización de variables

Variable	Objetivos	Dimensiones	Indicadores	Técnica / Instrumento
Variable Independiente Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la Ley de Tributación Municipal y la Ley de habilitaciones urbanas.	Determinar los alcances del Decreto Legislativo N° 1520.	Decreto Supremo N° 156-2004-EF. Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal	Impuesto predial y arbitrios.	Encuesta / Cuestionario
		Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones,	Recaudación tributaria.	
		Decreto Legislativo N° 1520.	Habilitación urbana.	Análisis documental / Normativas y jurisprudencia
			Empresas del sector inmobiliario.	

	aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda.	
Analizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520 por parte de las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.	Funciones del notario	Acreditación de pago
		Formalización de actos jurídicos.
	Presentación de Declaración Jurada	Obligación del contribuyente
		Transferencia de predios
	Base tributaria	Tasas.

Variable Dependiente Empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo	Analizar el impacto del		Incremento del impuesto predial.
	Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.	Simplificación de determinación de tributos	Licencias de construcción
			Conformidad de obra
		Optimización de mecanismos de cobranza	Acreditación de no adeudo
			Periodos cancelados

Fuente: Elaboración Propia.

2.2 Análisis comparativo:

Un análisis comparativo es una estrategia largamente manejada en varios campos de la ciencia y la investigación, pues admite formar relaciones entre 2 o más fenómenos o conjuntos de elementos para conseguir razones válidas en la definición de oposiciones o similitudes.

El Decreto Legislativo N° 1520, no es la única norma legal que altera e incide con respecto de una situación o un segmento de la población, sino que a lo largo de la historia otras normas han incurrido en ese fenómeno.

En su mayoría las transferencias inmobiliarias se realizan sin un verdadero saneamiento en cuanto a temas fiscales respecto de los propietarios que transfieren, luego, esta situación debe tolerarse en el negocio inmobiliario dado que para lograr la formalidad es necesaria la cancelación de impuestos, tasas, etc., de un deudor tributario para que los notarios y posteriormente los registradores públicos concluyan la formalización. La problemática que se genera por los adeudos es asumida en los precios de venta generando inconsistencias en los precios de venta reales que deben ofertarse y que deben de ser tolerados por el mercado.

A ello debe sumarse la cancelación de tasas para el trámite de las habilitaciones urbanas a la recepción o conformidad de obra, lo que conlleva a desfinanciar a las empresas inmobiliarias para cubrir primero esas obligaciones de terceros para luego comercializar los inmuebles.

2.3 Análisis Crítico:

Realizar un análisis crítico consiste en comprobar si un estudio cumple determinadas condiciones metodológicas. Para ello hay variedad de herramientas

como las listas de chequeo usadas para guía del análisis, sin embargo, ello no representa un real análisis crítico un estudio.

En el presente estudio nuestro análisis arriba a lo siguiente:

- No resulta constitucional, que la omisión de las administraciones tributarias se traslade como carga a los ciudadanos, mucho menos para quienes hacen empresa en el país.
- Por la deuda tributaria generada, no se actualizan los catastros de las municipalidades y ello además de seguir perjudicando los ingresos municipales, lesiona el derecho de los ciudadanos de contar con una debida información para el crecimiento urbano de su ciudad.
- Un problema mayor que se presenta es que, la valorización y rapidez de las transferencias de propiedad, en un país donde hay mucho por sanear a nivel del derecho de propiedad, se limitan por el trabajo no cumplido de las municipalidades.

Capítulo III: Marco Referencial

El objetivo principal de esta investigación consiste en determinar como el Decreto Legislativo N° 1520 modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo y, en este caso además a la municipalidad provincial de Chiclayo y al Servicio de Administración Tributaria - SATCH, quien en la práctica son las instituciones gubernamentales sobre las que recae la ejecución del cumplimiento de la norma materia de estudio, respecto del sector inmobiliario representado por las empresas dedicadas a ese fin y que ofertan sus predios y servicios inmobiliarios en la jurisdicción de Chiclayo, corresponde luego, en esta etapa, explayarnos en la información de dicho sector e institución cuyas relaciones generan implicancias que deben de resolverse como objetivo de este estudio.

3.1 Reseña Histórica:

A. Municipalidad Provincial de Chiclayo:

Dada la carencia de mayores extensiones de predios urbanos en Lima, que de por si conglomeran el mayor porcentaje de desarrollo en cuanto el sector inmobiliario, las empresas de dicho sector buscan nuevos espacios para desarrollar su actividad, siendo en consecuencia, el sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, uno de los más pujantes en el norte del país por las características que presenta. Sin embargo, el perfil que han desarrollado las empresas de este rubro luego del conocido 'boom inmobiliario' trajo consigo un aumento sostenido de los precios de los inmuebles desde aproximadamente el 2005 hasta el 2013. Según un informe publicado en el diario oficial El Peruano (2020) varios especialistas han coincidido en señalar que el país

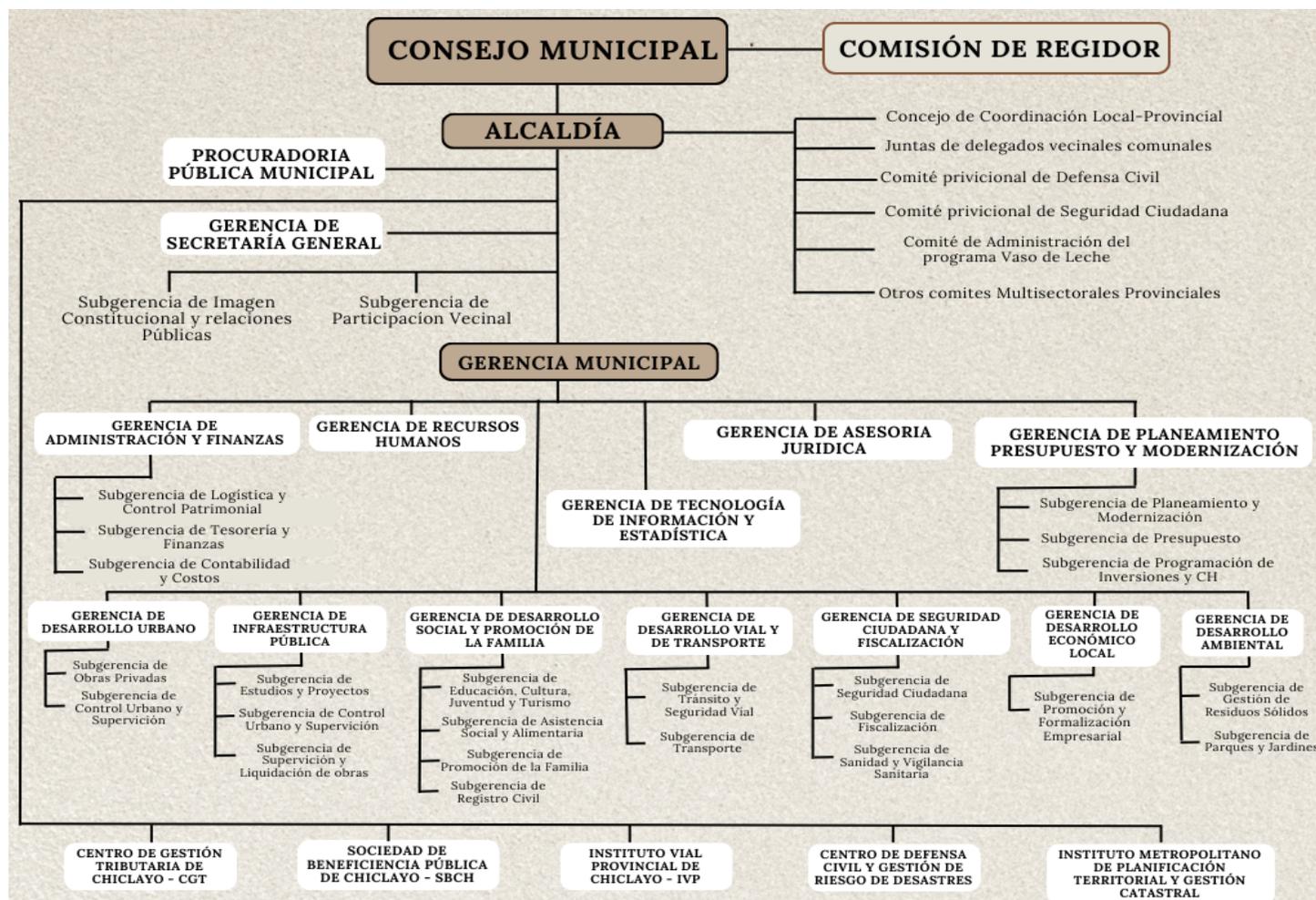
vive actualmente un espacio de sinceramiento de precios, con ajustes más marcados en determinados segmentos o zonas. Sumado a ello la demanda, en el ámbito local, en el mercado inmobiliario mantiene un crecimiento potencial que se impulsa a un financiamiento hipotecario sobre todo en el corto plazo.

Por lo tanto, en Chiclayo, como principal ciudad de la Región Lambayeque, se ha generado un crecimiento exponencial de demanda de zonas urbanas, generándose el sustento de la importancia del tema en cuestión, como señala Quintana (2016), en su estudio respecto a la ciudad de Chiclayo, es el sector socioeconómico del nivel C mayoritario, que tiene la necesidad de cubrir sus requerimientos de vivienda. En esa línea de ideas es necesario ubicar al siguiente actor inmediato que viene a ser la municipalidad de Chiclayo.

El distrito de Chiclayo, tiene una población aproximada de 600,000.00 habitantes, y es un municipio distrital en pleno crecimiento a nivel inmobiliario, apreciándose en la gran expansión de la zona Oeste (Pimentel, San José), este (Pomalca), también en Reque y Pícsi, así como por el norte a la provincia de Lambayeque. La zona pasó de pueblo a villa el año 1827, luego en 1835 pasa a ser ciudad y ese mismo año a provincia.

Estructura Organizacional – MPCH

Figura 1 Organigrama MPCH – 2021,



Fuente: transparencia.gob.pe

Tabla 5

Áreas involucradas en el estudio de la MPCH

Municipalidad Provincial de Chiclayo
Gerencia de Urbanismo
- Gerente
- Asistente Técnico I
- Asesor legal
Subgerencia de Control Urbano y Supervisión
- Subgerente
- Asistente Técnico II
- Asesor legal
Departamento de Estudios Urbanos y Catastro
- Técnicos
- Inspectores

Fuente: transparencia.gob.pe

A.2 Servicios – MPCH

- Incrementar el acceso de la población a los servicios básicos.
- Mejorar la adecuada disposición final de los residuos sólidos.
- Contribuir a reducir los niveles de inseguridad ciudadana en la Provincia.
- Contribuir con la calidad de los servicios de salud en la Provincia.
- Reducir la vulnerabilidad de la población ante desastres naturales.
- Promover el desarrollo económico local.
- Promover la habilitación urbana sostenible en la Provincia.
- Mejorar el servicio de transporte y tránsito en la Provincia.

- Fortalecer los programas sociales municipales.
- Fortalecer la gestión municipal orientada a resultados en favor de la población.

A.3 FODA

Tabla 6

FODA Municipalidad Provincial de Chiclayo

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> - Entidad regulada en la “Ley Orgánica de Municipalidades”, con autonomía política, económica y administrativa. - Cultura de puertas abiertas para incorporación de Políticas y Programa Sociales en el marco de la descentralización. - Manejo de Convenios públicos y privados promoviendo el desarrollo integral y el espíritu de concertación. - Programas sociales reconocidos por las organizaciones sociales base. - Trabajadores con amplia experiencia y conocedores en gestión Municipal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Infraestructura vetusta y anticuada para el diario desarrollo de actividades administrativas. - Tecnología informática inadecuada. - Deficiente control urbanístico que controle el crecimiento de externalidades negativas. - Catastro Municipal incompleto. - Planes e instrumentos de gestión municipales desfasados. - No ejerce control sobre los servicios de transporte público de pasajeros. - Sin proceso de evaluación de personal. - Escasa cobertura del servicio de limpieza pública y de mantenimiento de pistas y veredas.

Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Transparencia de recursos por parte del Gobierno Central en el Marco del Proceso de Descentralización. 	<ul style="list-style-type: none"> - Crisis económica y financieras externas.
<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de Programas de fortalecimiento de gobiernos locales por parte de la Cooperación Internacional 	<ul style="list-style-type: none"> - Débil cultura tributaria de la ciudadanía.
<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de programas de capacitación, asistencia técnica, convenios de cooperación de organismos públicos nacionales (MEF, PCM, MINDES, Gobierno Regional). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausencia de identidad ciudadana.
<ul style="list-style-type: none"> - Innovación tecnológica que posibilita el acceso a conocimiento aplicable a la simplificación de procesos municipales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del transporte público informal.
<ul style="list-style-type: none"> - Participación de la población en el proceso de planificación del desarrollo y del presupuesto participativo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Desconocimiento y mal uso de la información por parte de un sector de los medios de comunicación de manera negativa sobre el trabajo municipal.
	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de embargos judiciales de los recursos de la institución, limitando la capacidad de gasto y el cumplimiento de compromisos económicos.
	<ul style="list-style-type: none"> - Inadecuada participación de los agentes vecinales responsables del desarrollo y administración de los programas sociales.

Fuente: PEI MPCH – 2021

A.4 Diagnóstico MPCH

El análisis FODA de la Municipalidad, nos indica que no aprovecha de manera óptima las oportunidades del entorno, con poca capacidad de respuesta para neutralizar las amenazas o su posible efecto o impacto.

B. Servicio de Administración Tributaria de Chiclayo.¹

El Servicio de Administración Tributaria de Chiclayo - SATCH, fue creado como un organismo público descentralizado de la municipalidad provincial de Chiclayo; con derecho público interno, de personería jurídica y con autonomía administrativa, económica, presupuestaria y financiera.

El SATCH, creado mediante Edicto Municipal N° 001-A-GPCH-2003 de fecha 13 de mayo de 2003, tiene como función principal la administración, fiscalización y recaudación de los ingresos tributarios y no tributarios de la municipalidad provincial de Chiclayo.

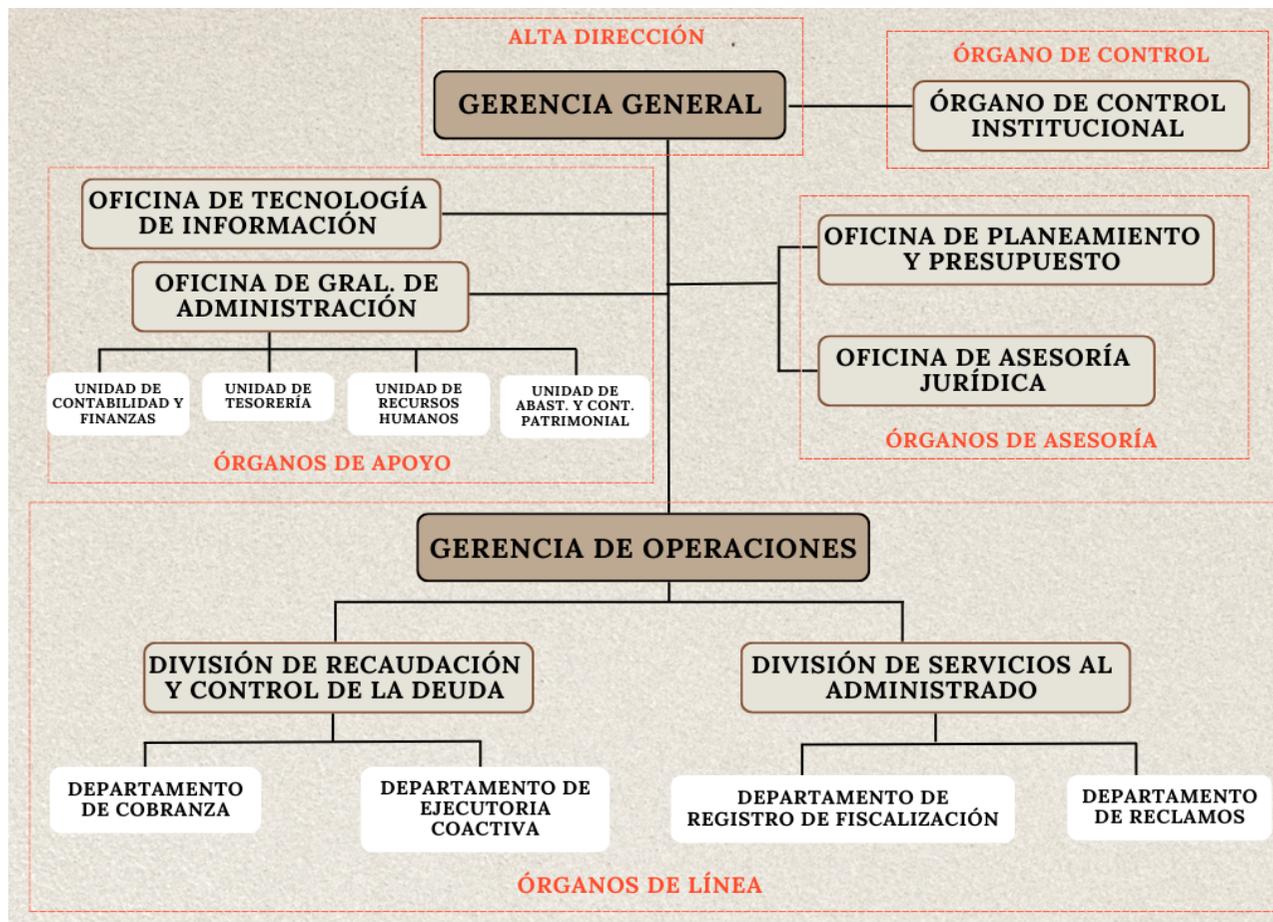
Desde el inicio de sus actividades, se ha caracterizado por su constante crecimiento y evolución en el desarrollo de su accionar, el mismo que flexibiliza y se adecua a las nuevas tecnologías y procesos en beneficios del contribuyente, con vocación de servicio y respeto a la normativa vigente.

De esta forma el SATCH, se instituyó como una alternativa a la administración tributaria tradicional, ya que moderniza el sistema de recaudación de tributos, no sólo al tornar los procesos más transparentes, sino al sistematizarlos y auditarlos. Asimismo, incorporó a su equipo de trabajo personal técnico capacitado para esta gestión.

¹ Fuente satch.gob.pe

B.1 Estructura Organizacional - SATCH

Figura 2 Organigrama – SATCH 2021



Fuente: transparencia.gob.pe

Tabla 7

Áreas involucradas en el estudio del SATCH

Servicio de Administración Tributaria de Chiclayo
Gerente de Operaciones
- Gerente
- Asistente
Jefe de División de Servicio al Administrado
- Jefe de División
- Asistente
- Analista
Departamento de Registro y Fiscalización
- Terminalistas
- Fiscalizadores

Fuente: Transparencia SATCH

B.2 Servicios – SATCH

- Gestión de Servicio al ciudadano.
- Programas de beneficios e incentivos al pago puntual.
- Fortalecimiento de la atención virtual.
- Fortalecimiento de la imagen institucional.

B.3 FODA

Tabla 8*FODA SATCH*

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none">- Experiencia laboral de los colaboradores.- Existencia de locales desconcentrados a fin de brindar mejoras en el servicio del contribuyente.- Estabilidad económica y financiera, consolidando así el crecimiento de la recaudación.- Diversas alternativas de los canales de pago para la cancelación de las obligaciones del contribuyente.- Capacidad financiera sostenible, aumento de la presión tributaria, gestión de cobranza y ampliación de la base tributaria a través de fiscalización de predios.- Implementación de los pagos vía medios electrónicos, rediseño de la página Web del CGT.	<ul style="list-style-type: none">- Nuevo nombre y logotipo, aún no tiene un buen posicionamiento en el ciudadano chiclayano.- Débil control de los procesos por lo que disminuye la calidad del servicio.- Clima laboral vulnerable, existe poca identificación del colaborador con la organización.- Escasa igualdad de oportunidades de mejora profesional. No existe reconocimiento por el logro de metas.- Las instalaciones son de propiedad de la municipalidad, lo que limita la eficiente gestión al ciudadano.- Ausencia del área de defensoría al Contribuyente y administrado.

Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Las reformas dadas por el gobierno central, favorece el desarrollo económico que permite atraer y mantener la inversión en la ciudad de Chiclayo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impacto del fenómeno El Niño, afectando a la pesca, agricultura y manufactura primaria.
<ul style="list-style-type: none"> - El Gobierno Municipal es democráticamente elegido. 	<ul style="list-style-type: none"> - Desaceleración en comercio y servicios. - Prohibición del incremento en las remuneraciones en todo el sector público. Trae como desventaja la imposibilidad de contratación de personal calificado.
<ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento del PBI. 	<ul style="list-style-type: none"> - Designación del jefe por el alcalde de la MPCH.
<ul style="list-style-type: none"> - Impulso de la inversión pública y expansión del gasto en equipamiento y mantenimiento. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Existencia del Plan Bicentenario del Perú, de la Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto y sus modificatorias, del Plan Nacional de Administración Simplificada, de la Ley SERVIR, entre otros. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Incremento considerable del uso de las TICS. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Incremento de operaciones a través de celulares o tablets. 	

Fuente: PEI SATCH 2019 – 2022

B.4 Diagnóstico SATCH.

De la evaluación FODA, se determinó que la entidad debe mejorar la percepción en los administrados y dar a conocer los servicios que brinda, para generar cultura y pueda cobrar en su oportunidad las deudas tributarias. Así como también mejorar el ambiente laboral para un mejor desempeño de sus colaboradores.

3.2 Presentación de Actores:

Las empresas que desarrollan la actividad inmobiliaria en la ciudad de Chiclayo tienen una conformación básicamente societaria a nivel de sociedades anónimas cerradas (SAC), conforme a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades, Ley N° 26887, ello dado el nivel y forma de inversión que realizan.

Los municipios como el de Chiclayo son instituciones de derecho público, conformadas de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, teniendo Chiclayo un modelo y diseño organizacional de tipo gerencial con una estructura orgánica especializada según las funciones y atribuciones que la Constitución y su Ley Orgánica le facultan.

El sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo oferta la venta de predios construidos y sin construir, básicamente urbanizados para casa – habitación. Del mismo modo a nivel de servicios el asesoramiento en formas de crédito y/o financiamiento para obtener los recursos para la compra sea al contado o al crédito, con garantía o sin constitución de las mismas y aplicando la reserva de dominio. La mayoría de empresas inmobiliarias se agrupa en la Cámara de Comercio de Lambayeque.

La Municipalidad Provincial de Chiclayo, por otro lado, presta servicios públicos en este caso a nivel de trámites administrativos como certificaciones, autorizaciones,

administración tributaria (conforme el TUO del Código Tributario y el TUO de la Ley de Tributación Municipal) y normas especiales como saneamiento, habilitación, construcción y catastro.

3.3 Diagnóstico Sectorial:

El sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo respecto de las empresas que lo conforman presenta una recesión por la disminución de las ventas a raíz de la pandemia COVID 19 (2020 – 2021) y por los efectos de la crisis económica local e internacional generada por diversos factores internos (ruido político, etc.) y externos (crisis económica mundial, etc.).

A nivel organizacional existe poca cohesión entre las empresas, dado a que no todas son propias de la región y a que las mismas manejan diversos presupuestos, sus niveles de asesoramiento y planificación a nivel gremial para coordinar a nivel colectivo con entidades como la comuna.

La Municipalidad Provincial de Chiclayo, es una de las comunas peruanas con mayor cantidad de problemas a nivel de organización, dado que, pese a su nivel de importancia no ha alcanzado mejorar la calidad de vida y los servicios a favor de los ciudadanos, provocado por las crisis internas generadas por el alto grado de corrupción y el escaso nivel de desarrollo de sus dependencias técnicas, que deben buscar simplificar y tecnificar sus servicios, generando ello también un nivel de recaudación de ingresos tributarios y no tributarios muy bajo para sus amplias necesidades y los de la población.

CAPITULO 4

4.1 Marco Metodológico:

4.1.1 Tipo y Diseño de investigación:

La investigación es de tipo cuantitativa, ambas variables se calcularán mediante análisis estadístico y de razón, que permitirán medir con exactitud patrones de comportamiento de la población de estudio, así mismo es de tipo descriptivo porque el estudio se centra en analizar y describir el estado presente de las características significativas de las variables a estudiar y metodológico al hacer uso de la investigación científica y técnicas para el acopio y análisis de la información.

Es de diseño no experimental, no se manipulan las variables se observarán en su contexto natural, es también transversal, el análisis de las variables se realizará en un momento determinado, además es correlacional, se determinará la relación entre las variables el Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

4.1.2 Contexto geográfico:

En el presente estudio se ha seleccionado como ámbito o contexto geográfico, la legislación e información económica relevante sobre la recaudación de impuesto predial; la tramitación de las habilitaciones urbanas y edificaciones; y el estado de las empresas del sector inmobiliario en el distrito de Chiclayo.

4.1.3 Contexto socioeconómico y cultural:

Por contexto socioeconómico y cultural esta investigación se dirige a una masa crítica, relacionada en el proceso de recaudación de impuesto predial (relación contribuyente / municipalidad), administrados usuarios del trámite de habilitaciones

urbanas, así como las empresas inmobiliarias que desarrollan sus actividades en el distrito de Chiclayo.

4.1.4 Población:

La población está constituida por los documentos administrativos, tributarios, contables y financieros, así como normas legales de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, de la misma forma se utilizará información pública y normativa respecto de los indicadores en materia de recaudación tributaria y referida a las habilitaciones urbanas de Chiclayo a nivel del gobierno central y sub nacionales. Del mismo modo la información de carácter socioeconómica de las empresas del sector inmobiliario de Chiclayo. Asimismo, las dependencias encargadas de llevar a cabo el proceso de habilitaciones urbanas y edificaciones, así como el registro de predios para la determinación del impuesto predial.

4.1.5 Muestra:

Determinación de la muestra:

La muestra la constituyen los mismos documentos e información descritos en la población, referidos al ejercicio fiscal del año 2022. En este caso las dependencias involucradas en el proceso de habilitaciones urbanas y edificaciones por parte de la municipalidad de Chiclayo, se cuenta con un total de 23 servidores públicos y por otro lado el Servicio de Administración Tributaria de Chiclayo con un total de 27 colaboradores. Entre ambas entidades se cuenta con un total de 50 servidores públicos que permitieron recabar información sobre el tema de investigación.

Tabla 9

Muestra: Planilla de personal involucrado en los procesos de habilitación y declaración jurada de impuesto predial

Municipalidad Provincial de Chiclayo	
Gerencia de Urbanismo	
- Gerente	1
- Asistente Técnico I	1
- Asesor legal	1
Subgerencia de Control Urbano y Supervisión	
- Subgerente	1
- Asistente Técnico II	2
- Asesor legal	1
Departamento de Estudios Urbanos y Catastro	
- Técnicos	6
- Inspectores	10
	23
Servicio de Administración Tributaria de Chiclayo	
Gerente de Operaciones	
- Gerente	1
- Asistente	1
Jefe de División de Servicio al administrado	
- Jefe de División	1
- Asistente	1
- Analista	2
Departamento de Registro y Fiscalización	

- Terminalistas	9
- Fiscalizadores	12
	27
Total de la muestra	50

Fuente: Elaboración propia.

4.1.6 Descripción de la muestra:

La muestra tiene como descripción el detalle de recaudación de impuesto predial por tipo de contribuyente y administrados que tramitan habilitaciones urbanas y edificaciones (empresas inmobiliarias), así las encuestas desarrolladas sobre los 50 servidores públicos entre la Municipalidad y el Servicio de Administración Tributaria de Chiclayo.

4.1.7 Técnicas e Instrumentos de Recaudación de Datos:

La técnica utilizada es el análisis documental, durante el acopio de la información serán utilizados los datos económicos, estadísticos y financieros producidos y publicados por el gobierno local, así como la información recabada por el MEF referidos a la recaudación tributaria concerniente al impuesto predial en la MPCH y del sistema de tramite documentario SISGEDO MPCH, referido a las solicitudes de habilitaciones urbanas y edificaciones, también la información existentes en fuentes como la Cámara de Comercio de Lambayeque y otras referidas a las empresas vinculadas al sector inmobiliario, del mismo modo se procederá a revisar los aspectos doctrinarios económicos y jurídicos aplicables, así como la legislación general y especial pertinente.

Se aplicará una encuesta sobre la muestra para obtener el detalle de información necesario para la investigación, el instrumento aplicado fue el cuestionario validado por juicio de 3 expertos.

La confiabilidad del instrumento cuestionario se analizó con el coeficiente Alfa de Cronbach, teniendo como resultado 0.98956143, siendo “eficiente”.

Tabla 10

Cálculo de confiabilidad del instrumento por el coeficiente Alfa de Cronbach

Parámetros	Resultado
α (ALFA) =	0.98956143
K (Número de ítems) =	28
$\sum V_i$ (Varianza de cada ítem) =	21.572
Vt (Varianza total) =	471.2096

Fuente: Elaboración propia

Figura 3

Rangos de coeficiente de confiabilidad “Alfa de Cronbach”

Intervalo al que pertenece el coeficiente alfa de Cronbach	Valoración de la fiabilidad de los ítems analizados
[0 ; 0,5[Inaceptable
[0,5 ; 0,6[Pobre
[0,6 ; 0,7[Débil
[0,7 ; 0,8[Aceptable
[0,8 ; 0,9[Bueno
[0,9 ; 1]	Excelente

Fuente: Elaboración propia

4.2 Resultados:

Se presentarán los resultados por cada uno de los objetivos propuestos en el presente estudio para líneas abajo precisar, por medio de las tablas, el detallado de las respuestas obtenidas al cuestionario propuesto que nos condujo a confirmar nuestra hipótesis.

4.2.1 Objetivos de la Investigación:

- **Objetivo General:**

Determinar cómo modifica el Decreto Legislativo N° 1520 la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y cual sería su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, 2022.

Mediante la Ley N° 31380 se delega en el poder ejecutivo la facultad de legislar en materia tributaria, fiscal, financiera y de reactivación económica a fin de contribuir al cierre de brechas sociales.

La señalada Ley en su Artículo 3. Inciso 1, literal a), a10, V, señala:

“Optimizar mecanismos de cobranza de impuestos a través de la obligación de acreditar el no adeudo del impuesto predial e impuesto al patrimonio vehicular respecto de todos los periodos a los que se encuentra afecto el transferente.”

En consecuencia, se emitió el Decreto Legislativo N° 1520 que en su artículo N° 3, modifica la ley de tributación municipal en su artículo N° 7, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 7.- Los notarios públicos deben requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los periodos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia, la existencia de alguna omisión

al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad, sin perjuicio de las acciones de cobranza que se ejecuten para la recuperación de la deuda.”

En su artículo N° 5, el Decreto en estudio dispone la Modificación de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, para lo cual modifica el artículo N° 31, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 31.- De las tasas: Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad, de acuerdo a lo previsto en la Ley No 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. El incremento del monto del Impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubiese; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras.”

- **Análisis:**

Dicha normativa, desde mi opinión, no sería la forma mas apropiada de pretender mejorar la recaudación tributaria municipal.

A la entrada en vigencia de la norma, es ahora el notario, un privado, quien deberá exigir el cumplimiento del pago total de los impuestos municipales para formalizar o inscribir un acto jurídico; como puede ser por ejemplo en la compra venta

de un terreno, deberá de requerir la acreditación del cumplimiento del pago tanto del predial como del alcabala, del tiempo en que el vendedor ha mantenido la condición de contribuyente, esto quiere decir que debe de acreditar la cancelación de todos los años que tuvo dominio sobre el bien.

El dato resaltante es que no especifica a que parte se le debe requerir ello, es decir si al vendedor o al comprador, debiendo ser por lógica a el vendedor, ya que legalmente es el obligado a pagar impuestos y arbitrios, sin embargo, que pasa en el supuesto de que éste se niega a realizarlo, sería en todo caso el comprador quien debería cancelar la deuda pendiente de predial y alcabala, lo cual podría elevar el valor de la transacción.

El presente trabajo de investigación se enfoca en dichos casos, es decir, en el supuesto de que una empresa inmobiliaria desee comprar una gran extensión de terreno para luego urbanizar, lotizar, y una vez saneados venderlos a clientes finales, propiedad de una comunidad ganadera, quienes no se ponen de acuerdo en pagar los impuestos pendientes por décadas (por deficiente gestión municipal), trasladando dicho pago al comprador, quien por no perder la oportunidad de negocio, accede al pago con la finalidad de que se formalice la compra venta, teniendo finalmente que trasladar dicho costo a los compradores finales, quienes no pagarán por su terreno “x” si no “x + y”, siendo “y” el monto de una deuda de un tercero que ni conocen, concluyendo que al subir los precios, el dinamismo de las transacciones se verá afectado, por lo tanto, causará un impacto negativo en las empresas del rubro inmobiliario y por que no en las constructoras y empresas proveedoras de materiales de construcción, impactando finalmente en la población económicamente activa dedicada a dicho rubro.

Previo a la vigencia de la norma, los oficios notariales se limitaban a requerir el pago de los impuestos del año en que se procedía a la formalización del acto jurídico, si bien es cierto los años anteriores eventualmente podían quedar sin pago, no es menos cierto que la entidad gubernamental destinada para su cobro son los gobiernos locales, de acuerdo a ley orgánica de municipalidades.

La dación de la norma podría interpretarse en el sentido de que los gobiernos locales no cumplen con una adecuada gestión de rentas, por lo tanto, el Gobierno Central traslada dicha responsabilidad de fiscalización a un privado como son los notarios.

Debiendo el Gobierno, por el contrario, incentivar a los municipios al cobro tanto de los impuestos como de los arbitrios, que generan ingresos propios, tanto los pendientes como los futuros, a través de dotarlos de tecnología y profesionales propios para tal fin.

4.2.2 *Objetivos Específicos:*

- Determinar los alcances del Decreto Legislativo N° 1520:

En general conforme los resultados de la investigación, los alcances son deficientes tanto a nivel de mejorar la recaudación de impuestos municipales, como a nivel de tramitación de procedimientos vinculados a la habilitación urbana, conformidad de obra. Tal como lo indica (Díaz Delgado, 2018), quien expresa que lo que resulta necesario realizar es una modificación al Reglamento de inscripciones del Registro de Predios y por otro lado es necesario mejorar la determinación de tributos, dado que se enfocan sólo a la recaudación en si de los mismos, teniendo ellos sus propios procedimientos. Una similar relación puede encontrarse en lo analizado por (Olavarria Perez, Ontaneda Gonzalez, & Zapata Soto, 2017), que, al analizar el

impacto de una norma tributaria sobre la inversión inmobiliaria, cuando es eficiente, si permite mediante incentivos incrementar las transacciones.

Como señala (Alva Matteucci, 2022), ahora es el notario público quien debe exigir el cumplimiento de obligaciones tributarias y ello de todos los periodos en el que fue contribuyente.

- **Analizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520 por parte de las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo:**

Puede señalarse que lo pretendido por la norma provocaría una merma en el presupuesto de las empresas dedicadas al rubro inmobiliario, dado a que el flujo de venta se vería demorado en función a la necesidad de elevar los precios de venta de los lotes de terrenos, impactando en la capacidad adquisitiva del cliente final. Todo ello a razón de que se le estaría transfiriendo una responsabilidad propia del vendedor, respecto a la obligación de tener cancelado por completo los impuestos municipales para poder realizar la transferencia inicial. En ese sentido también se manifiesta el (Estudio Echeopar, 2022) ahora se admiten incrementos incluso en los tributos, que deberá cancelar el vendedor, pero referidos a las constataciones para el incremento del impuesto predial entre otros alcances. Concluyendo por lo tanto que es muy probable que las empresas del sector no cumplan con lo dispuesto en dicha norma, buscando alguna alternativa para ello.

- **Analizar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo:**

Los resultados no son positivos. La principal motivación al momento de emprender un negocio, de constituir una empresa sea cual sea su objeto social es sin

duda el aspecto de obtener ganancias, siendo la utilidad el resultado de la ganancia menos el gasto de cada acto jurídico, y al verse necesariamente un aumento en el gasto al tener que asumir el pago de impuestos que en principio es de obligación del vendedor, resultando por lo tanto la utilidad mermada, hecho que impacta de manera negativa en las empresas.

Esta situación también fue analizada por (Borda Valderrama, 2020), al revisar distintos factores para el descenso de la recaudación del impuesto predial, uno de los principales es el desconocimiento y la condición errada de tributar en los contribuyentes sumado a la carencia e incapacidad de las municipalidades para gestionar la recaudación.

En ese mismo sentido concluye (Cornejo Capuñay, 2018) analizando el sistema municipal de recaudación tributaria aplicando la metodología rentas – catastro del MEF en una municipalidad provincial, mostrando efectividad en más del 20%, es decir, siendo realizable mejorar la gestión sin utilizar mecanismos como los propuestos en el Decreto Legislativo N° 1520, que en sí no solo afecta a las empresas inmobiliarias sino también a los ciudadanos en general al momento de sanear sus predios ante una transferencia.

Tablas de Resultados:

Objetivo General:

Determinar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

Tabla 11

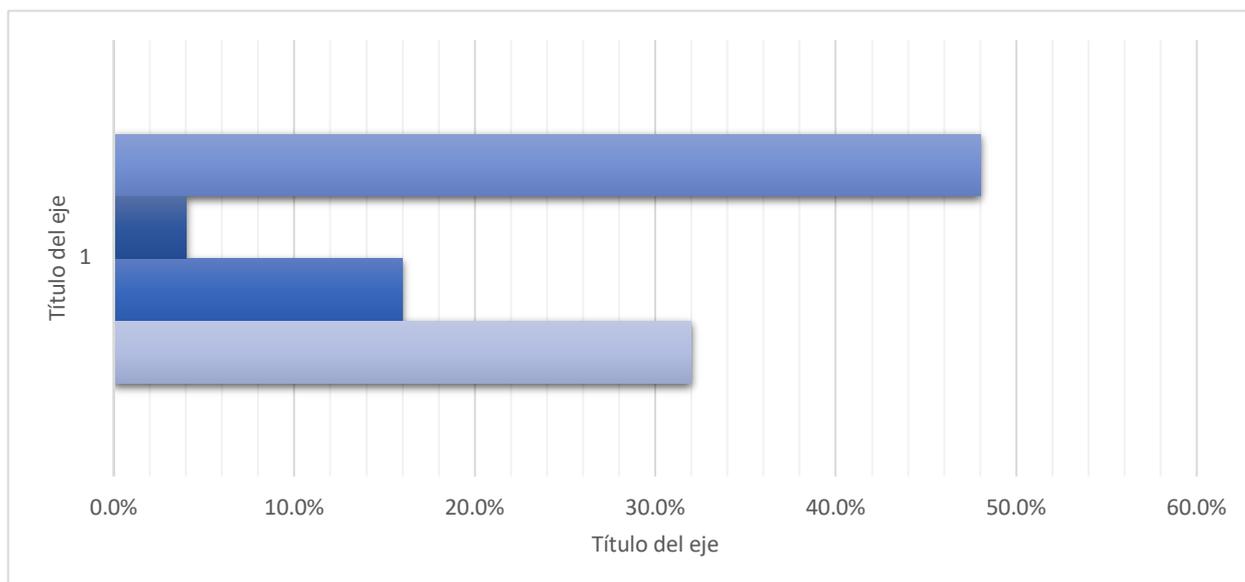
Análisis del impacto del DL N° 1520 y las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.

Categoría	Frecuencia	%
Deficiente	16	32.00%
Regular	24	48.00%
Bueno	8	16.00%
Eficiente	2	4.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 4

Análisis del impacto del DL. 15.20 y las empresas del Sector Inmobiliario de Chiclayo



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

El cuestionario ha sido planteado a funcionarios tanto de la municipalidad como del servicio de administración tributaria de la ciudad de Chiclayo, en el año 2022, y se le pidió en primer término, una proyección del impacto del Decreto Legislativo tendría en el sector de las empresas inmobiliarias, es de apreciarse que el resultado general de la aplicación de una norma, cuando se trastoca elementos y procedimientos de materias que deben de administrarse por separado es negativo, incidiendo el referido D. Leg. N° 1520 en el sector inmobiliario, teniéndose en este caso un 32% como deficiente y un 48% de regular.

Objetivo Especifico N° 01:

Sobre el determinar los alcances del Decreto Legislativo N° 1520, se tienen los siguientes resultados:

Tabla 12

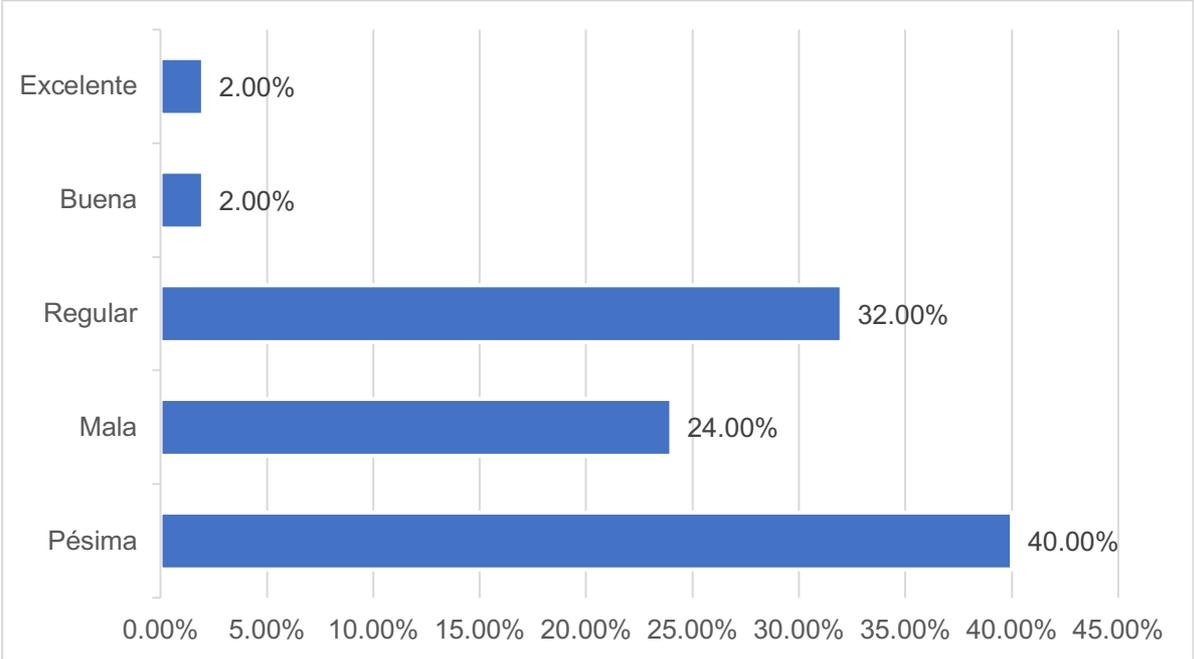
¿Puede señalarse que la determinación del impuesto predial y arbitrios municipales a los deudores tributarios de Chiclayo es?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	20	40.00%
Mala	12	24.00%
Regular	16	32.00%
Buena	1	2.00%
Excelente	1	2.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 5

¿Puede señalarse que la determinación del impuesto predial y arbitrios municipales a los deudores tributarios de Chiclayo es?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis: La determinación del impuesto predial tiene como principal base para su cálculo la declaración jurada del autoavalúo que presentó el contribuyente al dar de alta su propiedad, se tiene en cuenta las características del predio, como son, el área del terreno, los acabados, la antigüedad de la construcción, las instalaciones, para luego ubicarlo en la escala que le corresponde de forma progresiva. Sin embargo, se suceden los gobiernos locales, y no se actualiza la base de datos que contiene el autoavalúo, es decir si el contribuyente presentó que su propiedad, hace 20 años, constaba solo de una edificación de un piso, es altamente probable que ahora tenga más pisos y además instalaciones de lujo que no han sido declaradas y por lo tanto no se tributa sobre ellas, por lo que se señala con claridad que el 64% califica la forma como son determinados los tributos de forma pésima o mala, sumado a un 32% que la considera regular, lo que evidencia problemas a nivel de gestión de recaudación.

Tabla 13

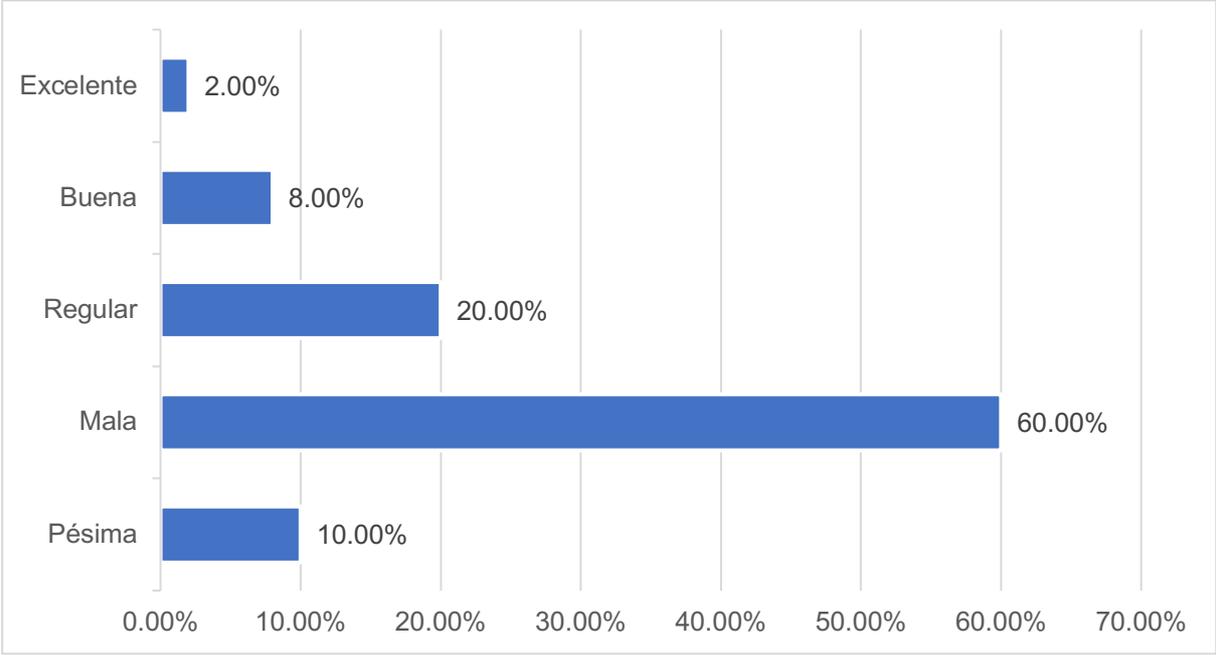
¿Cómo puede calificar la gestión de la administración tributaria municipal de Chiclayo respecto del Impuesto Predial y los arbitrios?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	5	10.00%
Mala	30	60.00%
Regular	10	20.00%
Buena	4	8.00%
Excelente	1	2.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 6

¿Cómo puede calificar la gestión de la administración tributaria municipal de Chiclayo respecto del Impuesto Predial y los arbitrios?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

La calificación de la administración municipal en general es negativa, observándose un 60% que la ubica como mala, un 20% de regular y un 10% a nivel de pésima. Puede observarse que ello es sobre dos de los principales tributos como lo son el impuesto predial y los arbitrios municipales, debiendo resaltar que la misma no se aleja de la realidad que azota a la gran mayoría de los más de 1800 gobiernos locales, lo que se debe básicamente a un tema político, es decir, que por decisión de las autoridades municipales no se ejerce la presión necesaria en sus diversas etapas del cobro del impuesto, puesto que ello generaría que la población se ponga en contra del alcalde y hasta promuevan su revocatoria. Situación que es a todas luces ilegal, pero a su vez es real.

Tabla 14

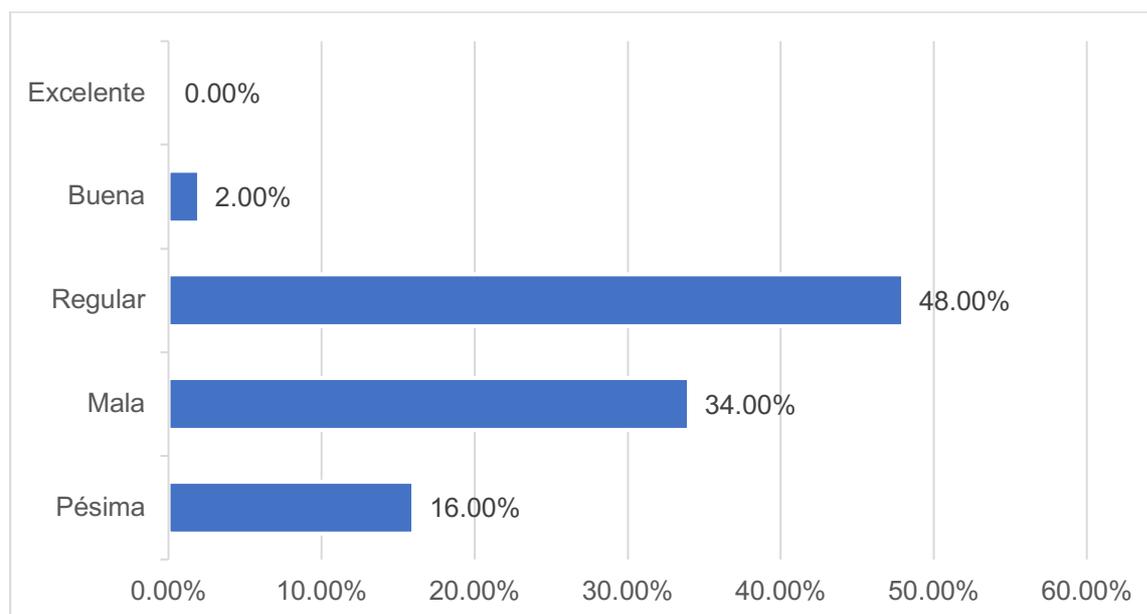
¿Cómo considera que la recaudación tributaria de Chiclayo puede ser calificada?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	8	16.00%
Mala	17	34.00%
Regular	24	48.00%
Buena	1	2.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 7

¿Cómo considera que la recaudación tributaria de Chiclayo puede ser calificada?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

En línea con la pregunta anterior, resulta entendible el porque resulta ser que la recaudación tributaria sea calificada como se presenta en la gráfica, para ello es suficiente con tener presente que la información de los predios no está actualizada, lo que no permite sincerar el monto real que debe de cancelar cada contribuyente y que el sistema informático no es el óptimo para cobrar tanto los tributos que corresponden al calendario anual como los tributos vencidos. La ciudad de Chiclayo es una de las principales a nivel nacional, siendo cabecera de la macro región norte, por ende, es de esperar genere ingresos singulares a comparación de otras ciudades, siendo la expectativa calificada como regular en este caso con un 48%, mala 34% y pésima 16%, ello evidentemente, como ocurre a nivel nacional por diversas carencias de la administración en cuanto la recuperación tributaria.

Tabla 15

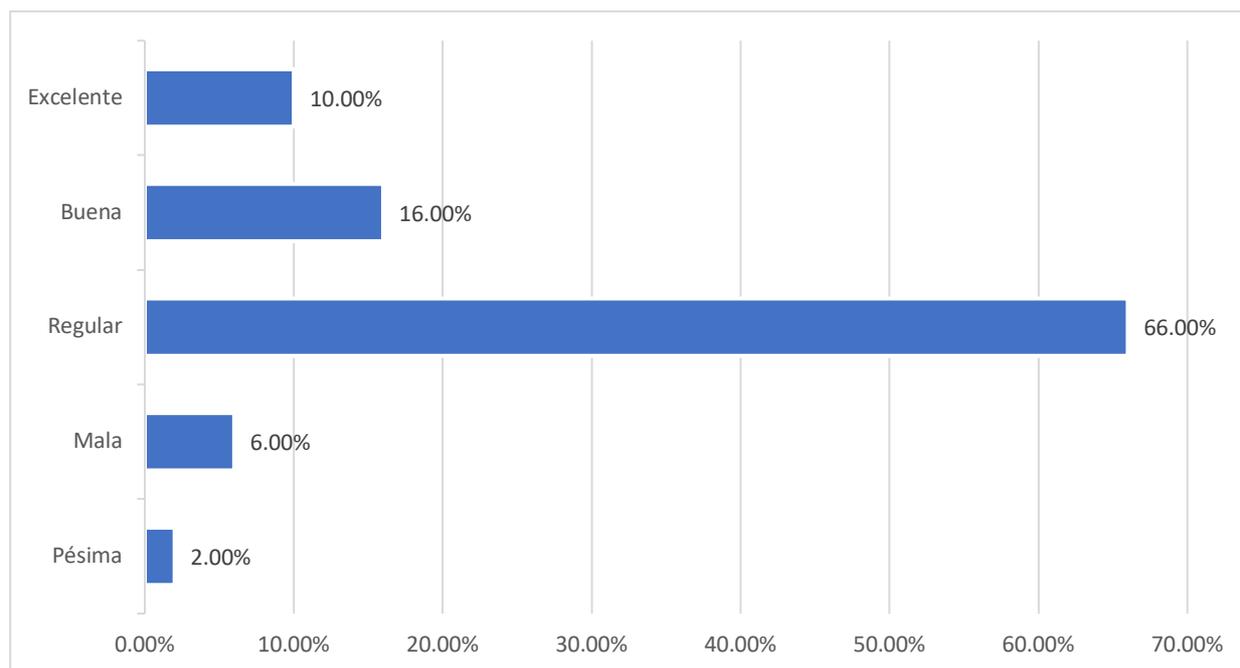
¿Los resultados de la gestión de recaudación de tributos con aplicación del D. L. N° 1520 puede indicarse que será?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	1	2.00%
Mala	3	6.00%
Regular	33	66.00%
Buena	8	16.00%
Excelente	5	10.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 8

¿Los resultados de la gestión de recaudación de tributos con aplicación del D. L. N° 1520 puede indicarse que será?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Dada la nueva disposición impuesta por el Decreto, de otorgar la facultad al notario de exigir para la inscripción del acto jurídico de la transferencia de dominio se acredite el pago de la totalidad del impuesto, debería esperarse que los contribuyentes se pongan al día con ello para vender su propiedad, sin embargo los entrevistados consideran que solo mejoraría un poco la recaudación con dicha obligación, puesto que no se va al fondo del asunto (mejorar la capacidad de cobro de tributos de los municipios) si no que se va sobre lo más simple, incluso si ello significa dotar a un privado de atribuciones propias de los organismos públicos.

Tabla 16

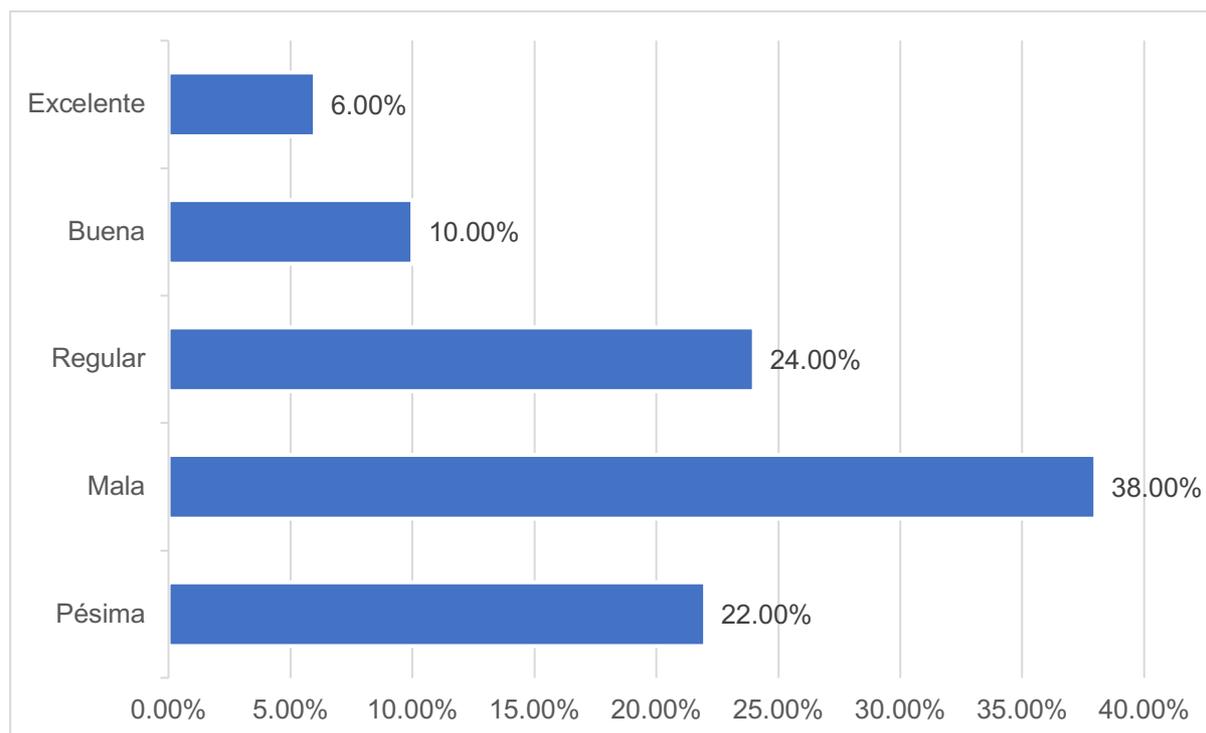
¿Sobre la gestión de las habilitaciones urbanas en Chiclayo podemos señalar que presentan un estado?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	11	22.00%
Mala	19	38.00%
Regular	12	24.00%
Buena	5	10.00%
Excelente	3	6.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 9

¿Sobre la gestión de las habilitaciones urbanas en Chiclayo podemos señalar que presentan un estado?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

A nivel nacional el crecimiento urbano es desordenado, improvisado y sin planeamiento, características que lamentablemente alcanzan a la ciudad de Chiclayo, siendo percibida como mala, y es en este extremo que las empresas inmobiliarias colaboran con un poco de orden al transformar las zonas eriazas en lotes urbanos y en consecuencia zonas residenciales, mediante su gestión de compra venta. Puesto que, para realizar su actividad económica, deben de dotar a los sectores, de saneamiento, áreas verdes, lotizaciones, electricidad, vías de acceso, todo ello con la finalidad de presentar ofertas atractivas a los consumidores finales.

Tabla 17

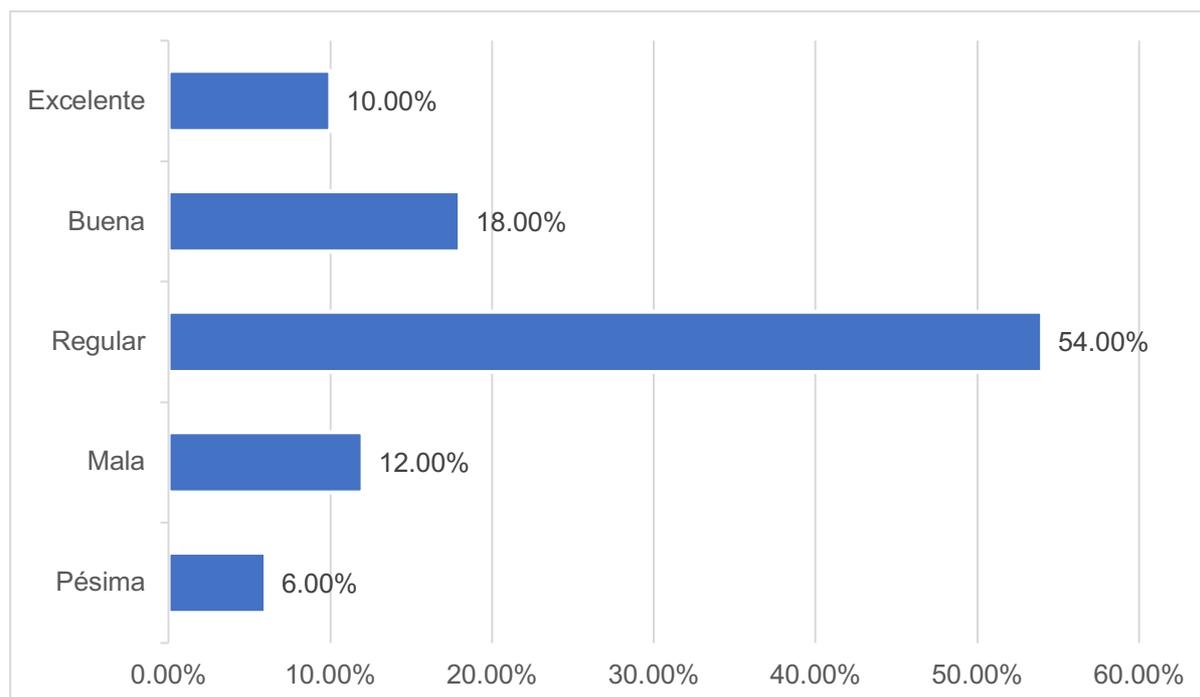
¿Cuál es el resultado de gestionar campañas de regularización para el caso de las habilitaciones urbanas?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	3	6.00%
Mala	6	12.00%
Regular	27	54.00%
Buena	9	18.00%
Excelente	5	10.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 10

¿Cuál es el resultado de gestionar campañas de regularización para el caso de las habilitaciones urbanas?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

La transformación de un terreno rústico o eriazos en urbano, no es solo la lotización, sobre todo es dar el acceso por las vías de comunicación, habilitar saneamiento, dotar de electricidad, entre otras. En la mayoría de los casos las “habilitaciones” existentes son invasiones realizadas por pobladores migrantes en su mayoría del campo que se acercan a las ciudades en busca de mejores en su calidad de vida, invasiones de terrenos eriazos, que no cuentan con servicios básicos, son zonas que escapan del registro de catastro y al área de rentas de la municipalidad, por lo tanto no pagan impuestos, siendo en consecuencia de poco interés regularizarlas en las campañas que se realizan para ello.

Tabla 18

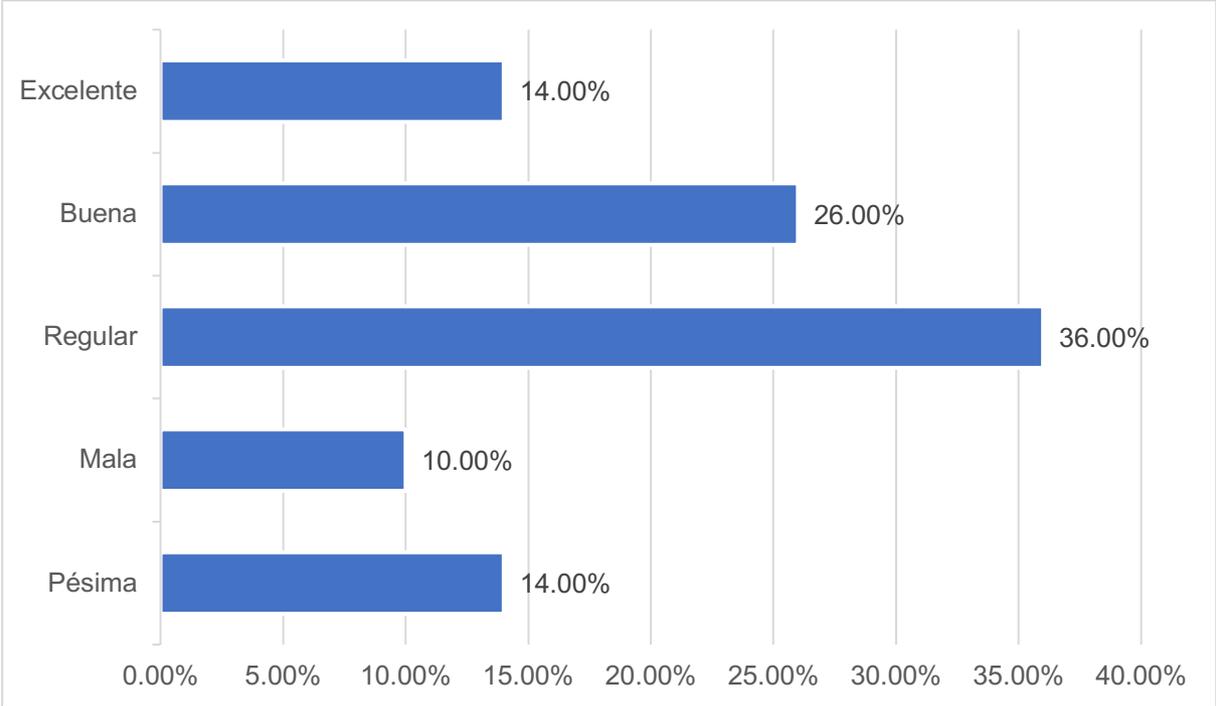
¿En cuánto el escenario donde se desarrollan las empresas inmobiliarias de Chiclayo puede decirse que el nivel es?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	7	14.00%
Mala	5	10.00%
Regular	18	36.00%
Buena	13	26.00%
Excelente	7	14.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 11

¿En cuánto el escenario donde se desarrollan las empresas inmobiliarias de Chiclayo puede decirse que el nivel es?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

El negocio inmobiliario presentó un alza en años anteriores, que se vio detenido bruscamente con la pandemia del Covid 19, ahora, al igual que la mayoría de los demás negocios venían recuperándose ante dicho golpe, se puede decir que el rubro inmobiliario presenta un escenario favorable, concluyendo que por ello mismo se dictó la norma en estudio, situación que podría generar un retroceso a futuro.

Debiendo tener en cuenta que la zona norte del país se encuentra en franca expansión y por lo tanto en crecimiento territorial.

Tabla 19

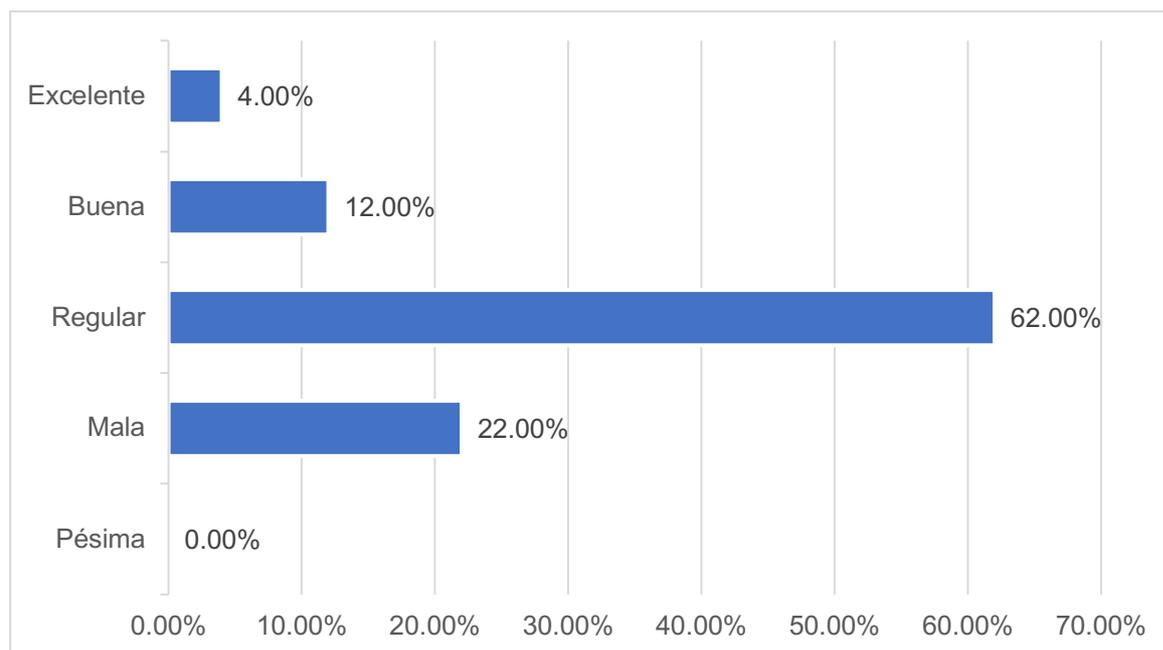
¿El resultado de la aplicación del D. I. N° 1520 generará una situación sobre las empresas del sector inmobiliario calificable cómo?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	0	0.00%
Mala	11	22.00%
Regular	31	62.00%
Buena	6	12.00%
Excelente	2	4.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 12

¿El resultado de la aplicación del D.L. N° 1520 generará una situación sobre las empresas del sector inmobiliario calificable cómo?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Ante la expedición del Decreto Legislativo, y de acuerdo a la línea de la investigación, se puede presumir que habrá un impacto negativo, por lo menos los primeros años de vigencia de la norma, puesto que en muchos casos las empresas inmobiliarias deberán de asumir los costos hundidos de los vendedores de lotes de gran dimensión que no estarán dispuestos a poner al día su cartilla de contribuyente, por lo que los entrevistados en un 62% señalan que el resultado de aplicar el D. L. N° 1520, será regular. Cabe indicar que al igual que otras administraciones tributarias la municipalidad a través de su ente recaudador, conforme la norma, requiere acreditar el pago para continuar con el trámite, ello cuando se realizan las transferencias.

Objetivo Especifico N° 02:

Se procedió a analizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520 por parte de las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo, referido al segundo objetivo específico.

Tabla 20

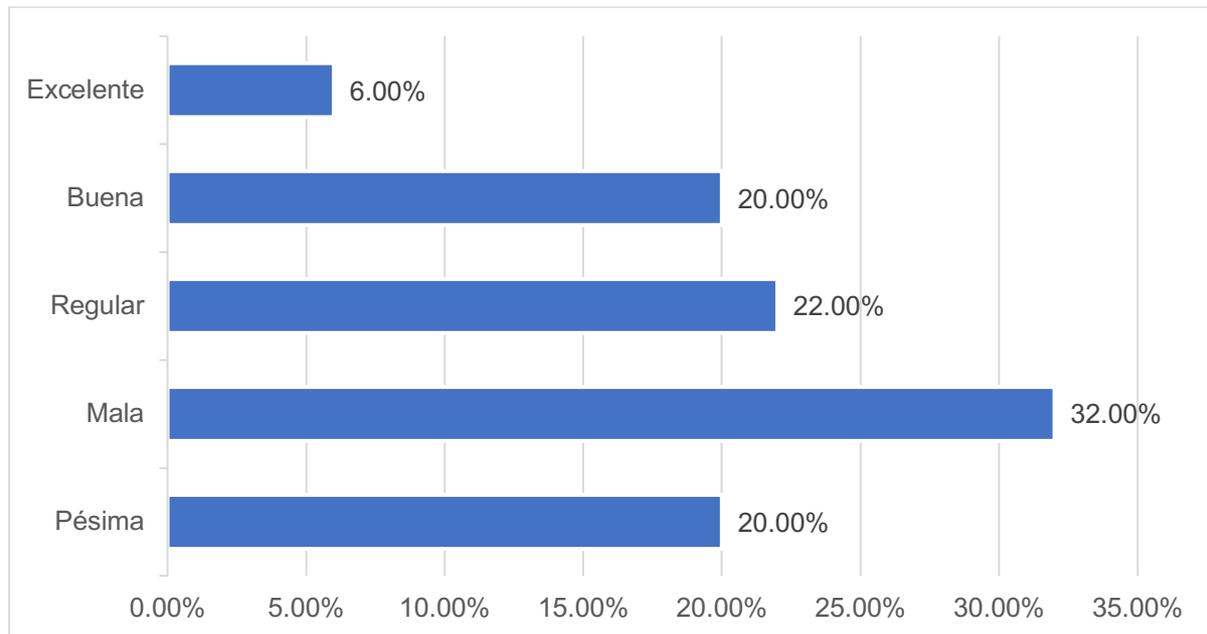
¿Cuál es el estado de cómo se acredita el pago de tributos ante notarias en Chiclayo?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	10	20.00%
Mala	16	32.00%
Regular	11	22.00%
Buena	10	20.00%
Excelente	3	6.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 13

¿Cuál es el estado de cómo se acredita el pago de tributos ante notarias en Chiclayo?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Al no contar la administración tributaria local con herramientas tecnológicas en línea con las notarías de Chiclayo, se hace muy laborioso el cotejo de información de pagos.

Es decir, aún la acreditación del pago se realiza con recibos físicos, lo que luego amerita un cotejo, por lo tanto, mas tiempo de gestión y como consecuencia costos mayores que repercuten en los usuarios finales.

Para solucionar ello, se debe de hacer uso de las posibilidades tecnológicas que ofrece la informática, sin embargo, debemos indicar que es más complicado para los gobiernos locales poder contar con un sistema de acuerdo a sus necesidades, por su limitado presupuesto, que, a los oficios notariales, que por contar con recursos privados podrían implementar de manera inmediata lo requerido.

Tabla 21

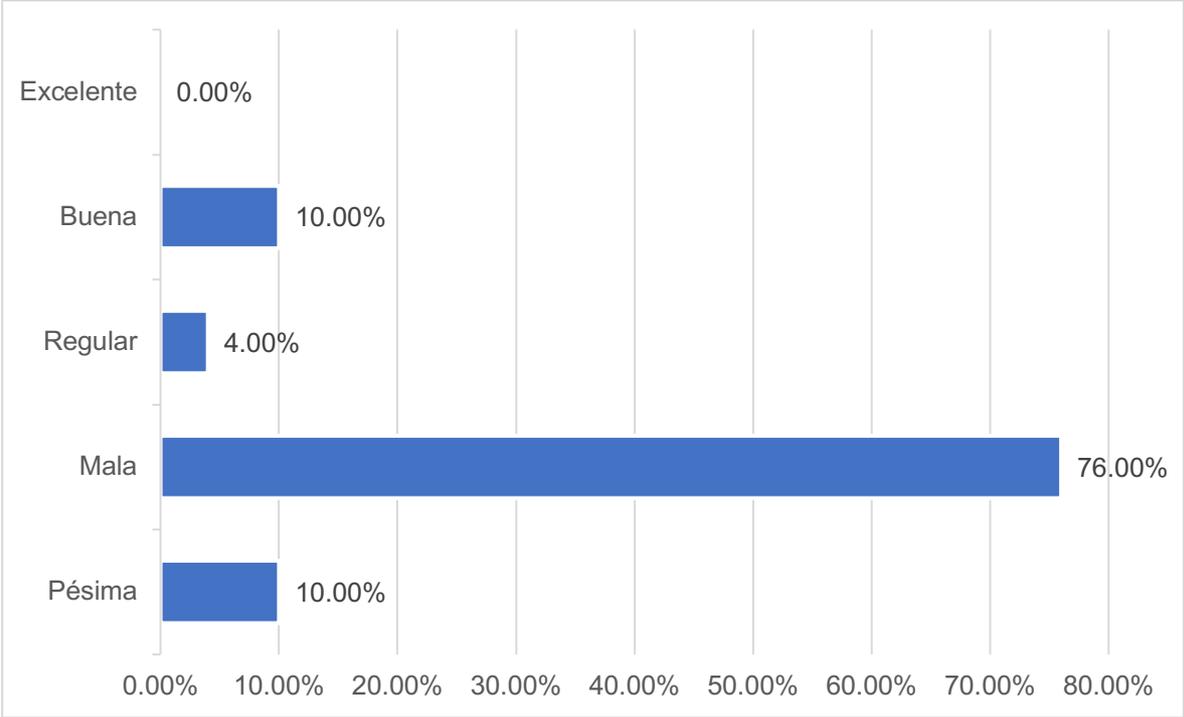
¿En su evaluación los notarios prestarían un servicio para el caso de tener que acreditar pagos al municipio que podría calificarse como?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	5	10.00%
Mala	38	76.00%
Regular	2	4.00%
Buena	5	10.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 14

¿En su evaluación los notarios prestarían un servicio para el caso de tener que acreditar pagos al municipio que podría calificarse como?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

A lo largo del desarrollo del presente trabajo se ha planteado que resulta poco técnico el otorgar a un privado las atribuciones propias de un ente público, es reconocer que el sistema ha fracasado. Sumado a ello, al no ser una función propia del notario (controlar pagos) y ahora estar obligados a requerir dichos pagos, es presumible que los oficios notariales, por lo menos al principio, no atenderán debidamente en este punto a los ciudadanos generando una calificación de 76% como mala y 10% como buena.

Tabla 22

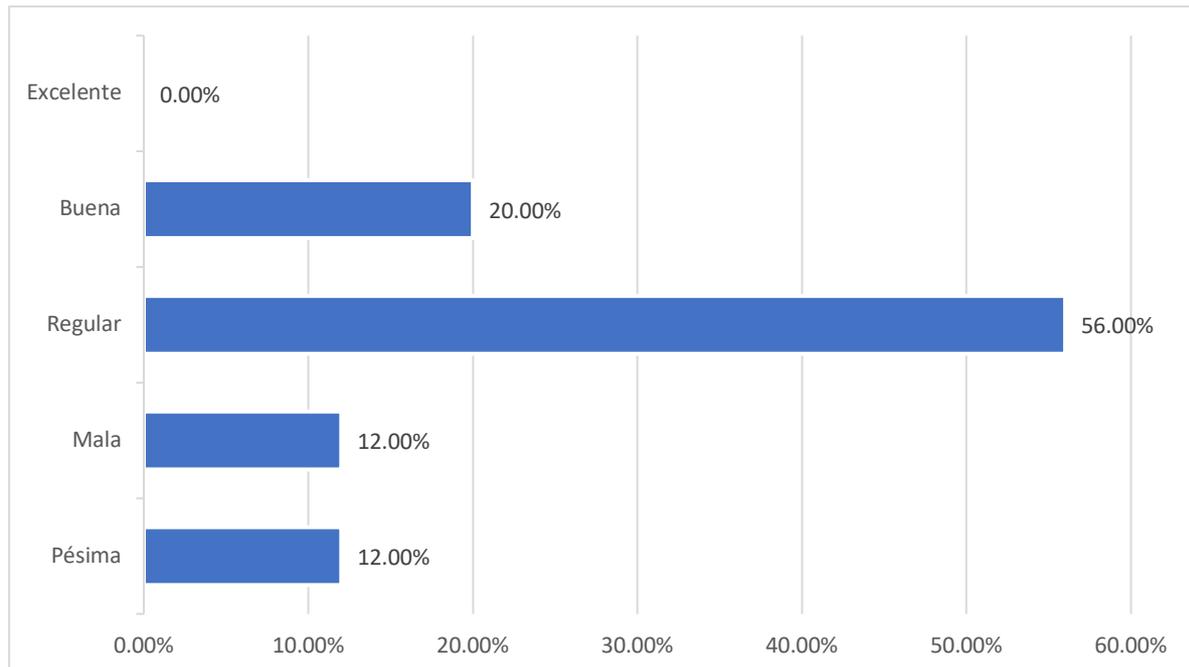
¿El cumplimiento por parte de los notarios del D. L. N° 1520, para la formalización de actos jurídicos puede indicarse que será?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	6	12.00%
Mala	6	12.00%
Regular	28	56.00%
Buena	10	20.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 15

¿El cumplimiento por parte de los notarios del D. L. N° 1520, para la formalización de actos jurídicos puede indicarse que será?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Como hemos señalado anteriormente, a razón de requerir los oficios notariales los pagos de tributos, que no se vinculan a las obligaciones propias de las transferencias, la calificación de la formalización respecto de los notarios está en un 56% como regular, un 12% como mala y un 12% también como pésima.

Debemos agregar, que la norma no especifica que deberá hacer el notario luego de no proceder a formalizar el acto jurídico, lo ideal sería que informe al gobierno local respectivo para que éste proceda al cobro de acuerdo a sus atribuciones.

Tabla 23

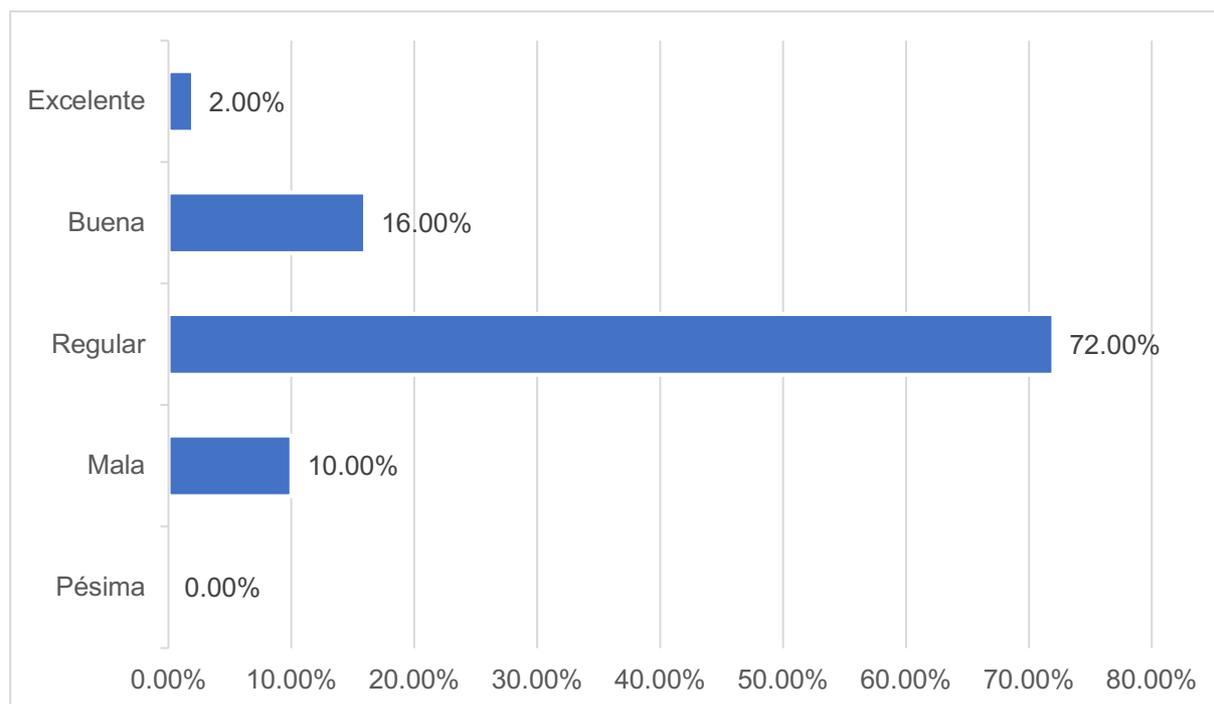
¿La normativa aplicable a los notarios para formalizar diversos actos jurídicos en la venta de inmuebles puede señalarse es?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	0	0.00%
Mala	5	10.00%
Regular	36	72.00%
Buena	8	16.00%
Excelente	1	2.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 16

¿La normativa aplicable a los notarios para formalizar diversos actos jurídicos en la venta de inmuebles puede señalarse es?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

El tránsito por el oficio notarial, debe tenerse claro, es para la formalización del acto jurídico de traslado de dominio, otorgándole verificación de fecha cierta, así como elevar la minuta a escritura pública, con la finalidad de enviar los partes a la SUNARP para el registro respectivo en la ficha registral del bien inmueble o mueble, sin embargo, dicho registro ante SUNARP no es obligatorio por ley.

En el Perú, aún resulta tedioso realizar la compra y venta de predios, dado a que la normativa civil no se ha actualizado, ni emplean mayores mecanismos tecnológicos para normalizar ello, el 72% de la muestra manifiesta que la normativa es regular y 10% indica que es mala.

Tabla 24

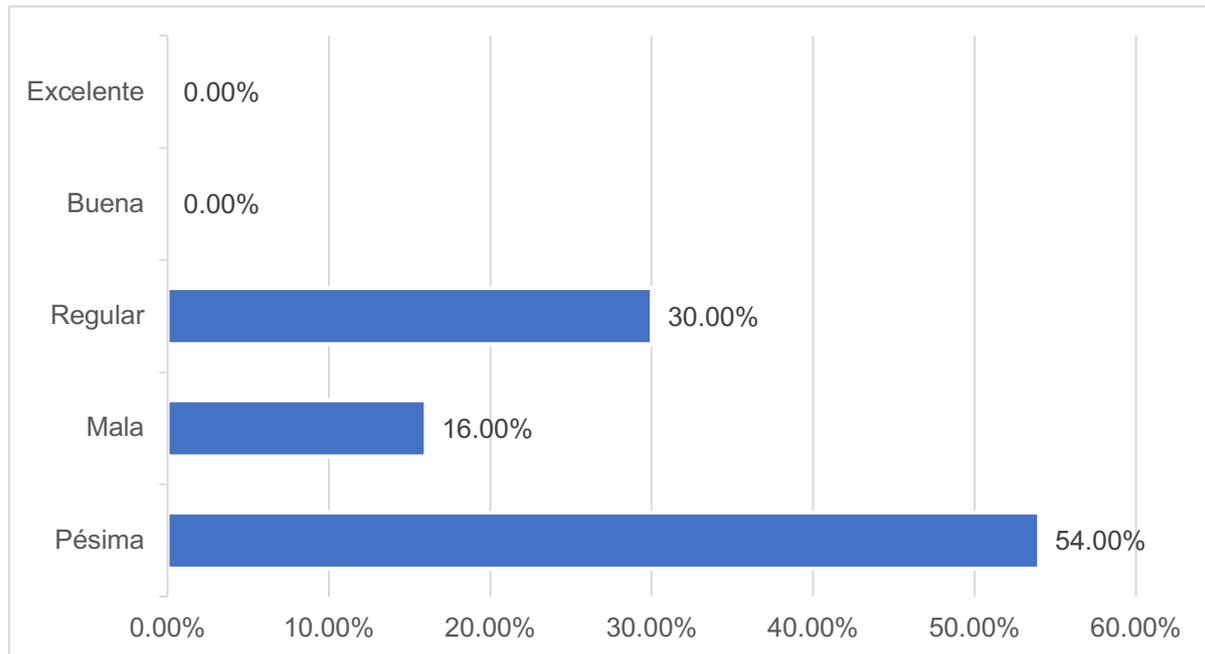
¿La cultura tributaria para el cumplimiento de obligaciones de los contribuyentes para la presentación de declaraciones juradas es?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	27	54.00%
Mala	8	16.00%
Regular	15	30.00%
Buena	0	0.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 17

¿La cultura tributaria para el cumplimiento de obligaciones de los contribuyentes para la presentación de declaraciones juradas es?



Fuente: Elaboración propia

Análisis:

Es sabido que los ciudadanos, en su gran mayoría, no cuentan con cultura tributaria, es decir, que no sienten obligación alguna por cumplir con el pago de impuestos de ninguna clase, es más, entre pagar o evadirlos, escogerán la segunda opción sin remordimiento.

Siendo, por lo tanto, entendible el resultado obtenido en el cuestionario, teniéndose un 30% que califica ello como regular (cultura tributaria vs cumplimiento de obligaciones), un 16% como mala y un 54% que lo califica como pésima.

Tabla 25

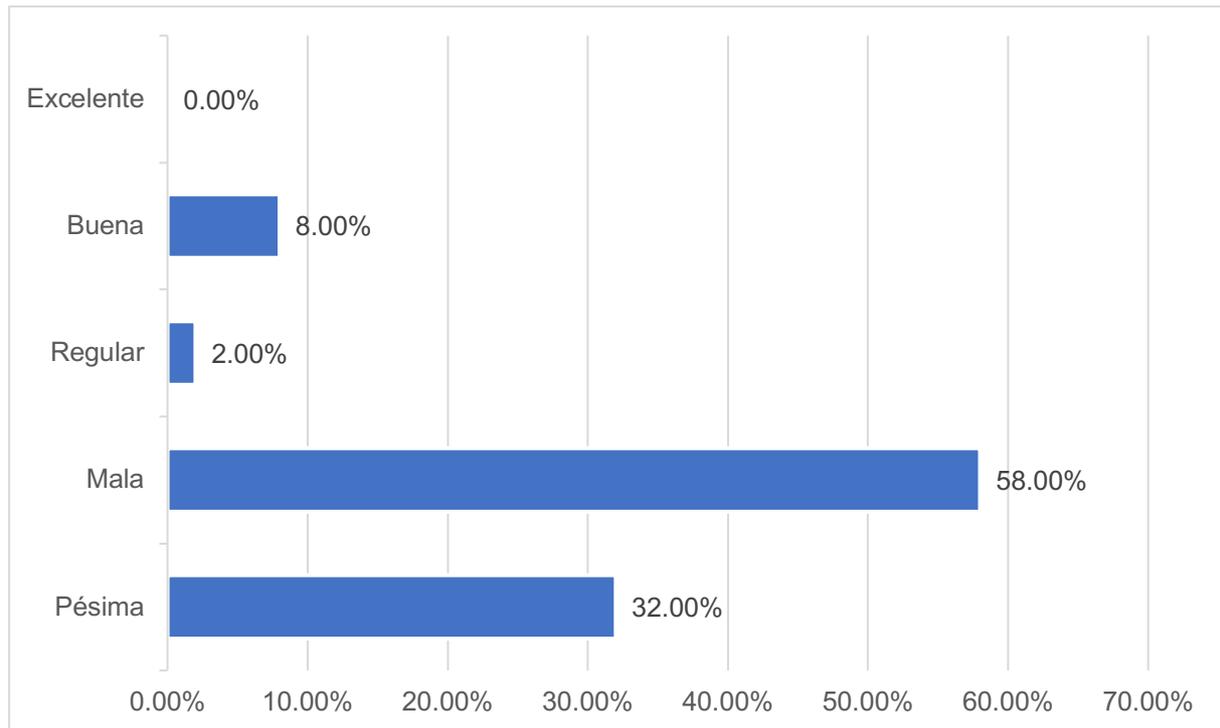
¿Cómo puede evaluarse, en aplicación del DL N° 1520, la obligación de declaraciones juradas referidas al impuesto predial?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	16	32.00%
Mala	29	58.00%
Regular	1	2.00%
Buena	4	8.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 18

¿Cómo puede evaluarse, en aplicación del DL N° 1520, la obligación de declaraciones juradas referidas al impuesto predial?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Teniendo en cuenta que la declaración jurada del impuesto predial, la realizan los propietarios para ratificar, modificar o informar la transferencia de sus predios para una actualización de la información referente al cálculo del impuesto predial que se debe realizar cada año dentro del primer trimestre, lo que actualmente es exigido por ley y no se cumple de manera regular, dicha constante de incumplimiento no se debería intentar corregir con la dación de más leyes, siendo por lo tanto entendible el resultado obtenido.

Para un cambio real, se debería educar a la población en cultura tributaria.

Tabla 26

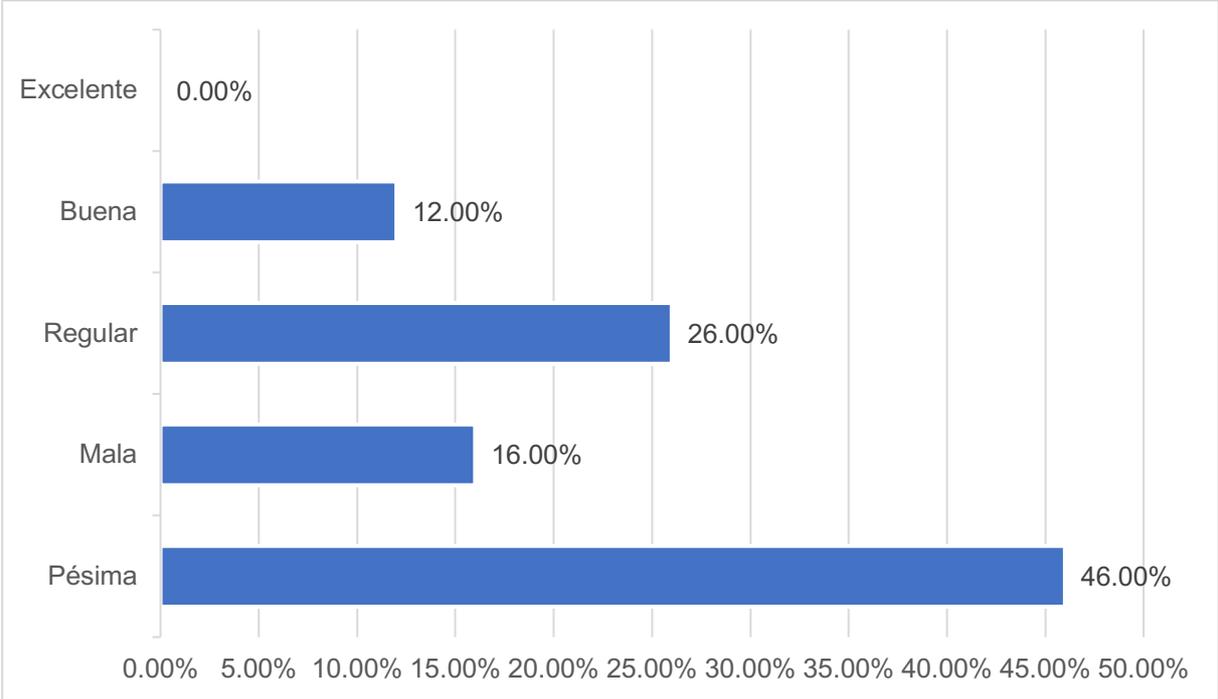
¿En las transferencias de predios la presentación de declaraciones juradas se ha simplificado en qué estado?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	23	46.00%
Mala	8	16.00%
Regular	13	26.00%
Buena	6	12.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 19

¿En las transferencias de predios la presentación de declaraciones juradas se ha simplificado en qué estado?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

No hay simplificación, la administración tributaria no ha mejorado el proceso de atender declaraciones juradas, sigue siendo igual de lentas en su tramitación, puesto que está sometida a un procedimiento de controles previos de veracidad, en lugar de verificaciones post, básicamente por la escasa cultura tributaria de los vecinos, lo que hace no darle la credibilidad que le otorga la ley de procedimientos administrativos a dichas declaraciones juradas.

Tabla 27

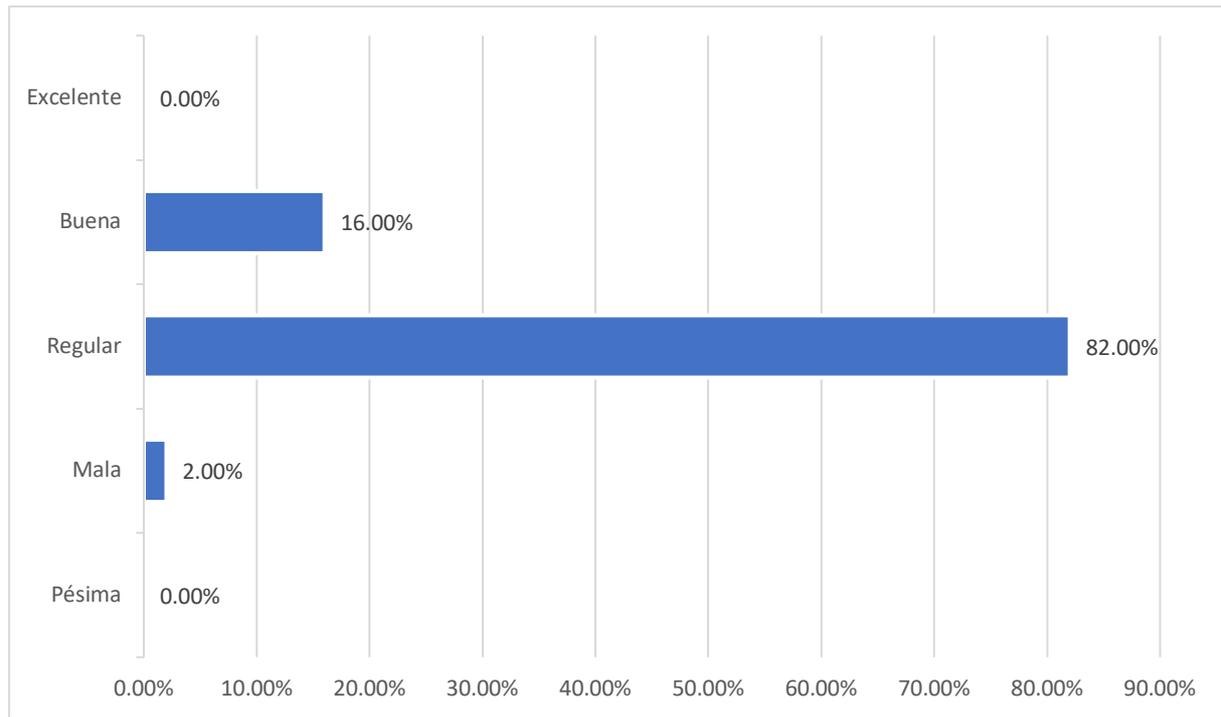
¿El aporte del DL N° 1520 para el caso de transferencias de predio podemos señalar que tendrá un resultado?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	0	0.00%
Mala	1	2.00%
Regular	41	82.00%
Buena	8	16.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 20

¿El aporte del DL N° 1520 para el caso de transferencias de predio podemos señalar que tendrá un resultado?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

De acuerdo al estudio realizado, entendemos que lo que ha buscado el Ejecutivo al dictar la presente norma, es aumentar la recaudación tributaria municipal, sin embargo, al parecer no ha considerado el impacto que puede tener en las transferencias de grandes terrenos, los que luego serán convertidos en habilitaciones urbanas con la finalidad de ofertar lotes y viviendas a una zona en constante crecimiento poblacional como es Chiclayo, puesto que es probable que la misma dilate dichas transferencias.

Tercer Objetivo Especifico:

Analizar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo.

Tabla 28

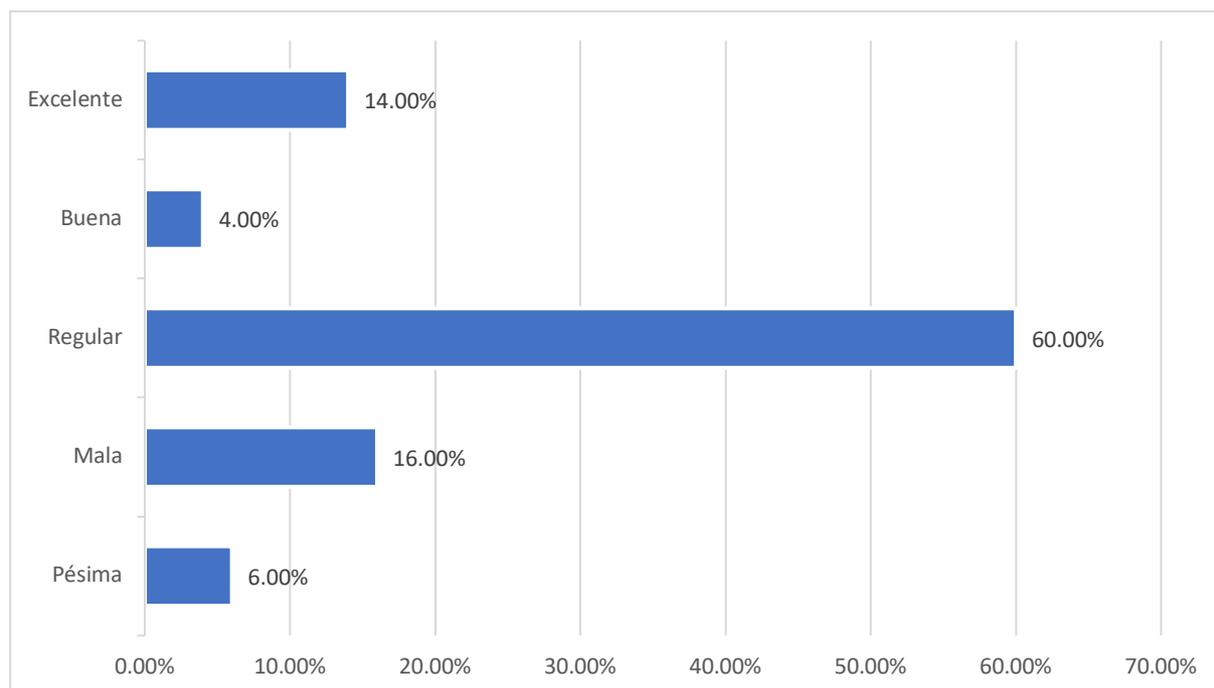
¿Se podría decir de la aplicación del DL N° 1520 servirá para ampliar la base tributaria y mejorar la recaudación de tasas?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	3	6.00%
Mala	8	16.00%
Regular	30	60.00%
Buena	2	4.00%
Excelente	7	14.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 21

¿Se podría decir de la aplicación del DL N° 1520 servirá para ampliar la base tributaria y mejorar la recaudación de tasas?



Fuente: Elaboración propia

Análisis:

Ampliar la base tributaria y la mejora en cuanto la recaudación de las tasas (por la aplicación de trámites) es una gestión propia de la administración tributaria, luego con la aplicación del D. Leg. N° 1520, no necesariamente se generará mejora, teniéndose una calificación de 60% como regular, 16% de mala y 6% como pésima.

Existen otros medios para ampliar la base tributaria, como campañas de actualización de datos de predios, actualización del plano de la ciudad, actualización de planos arancelarios, campañas de amnistía tributaria, actualización del sistema de recaudación de tributos.

Tabla 29

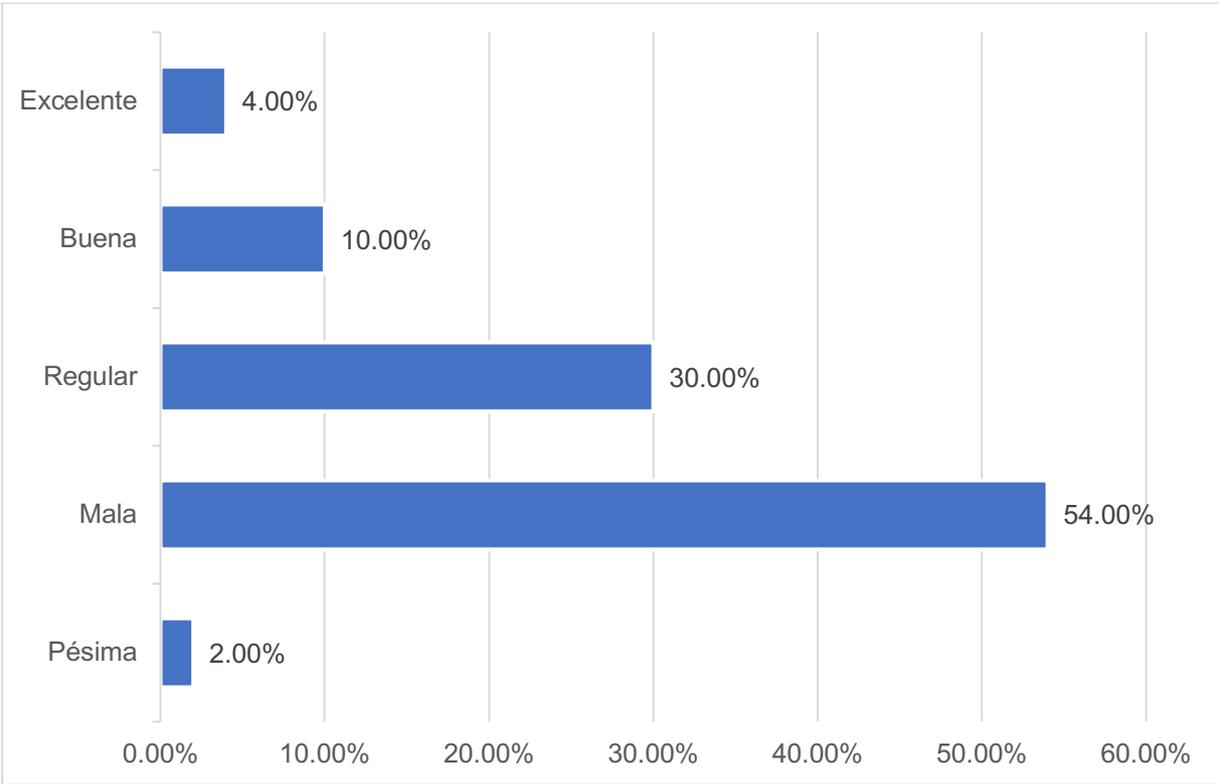
¿Corresponde indicar que la determinación de tasas tiene un nivel?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	1	2.00%
Mala	27	54.00%
Regular	15	30.00%
Buena	5	10.00%
Excelente	2	4.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 22

¿Corresponde indicar que la determinación de tasas tiene un nivel?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

En cuanto a las tasas, éstas conforme el TUO de la Ley de tributación municipal, deben reflejar el real costo de los servicios conforme cada trámite, con una estructura y en base a una metodología, lo que no se viene cumpliendo y acarrea también una visión de 54% como mala, 30% de regular y 2% como pésima.

Tabla 30

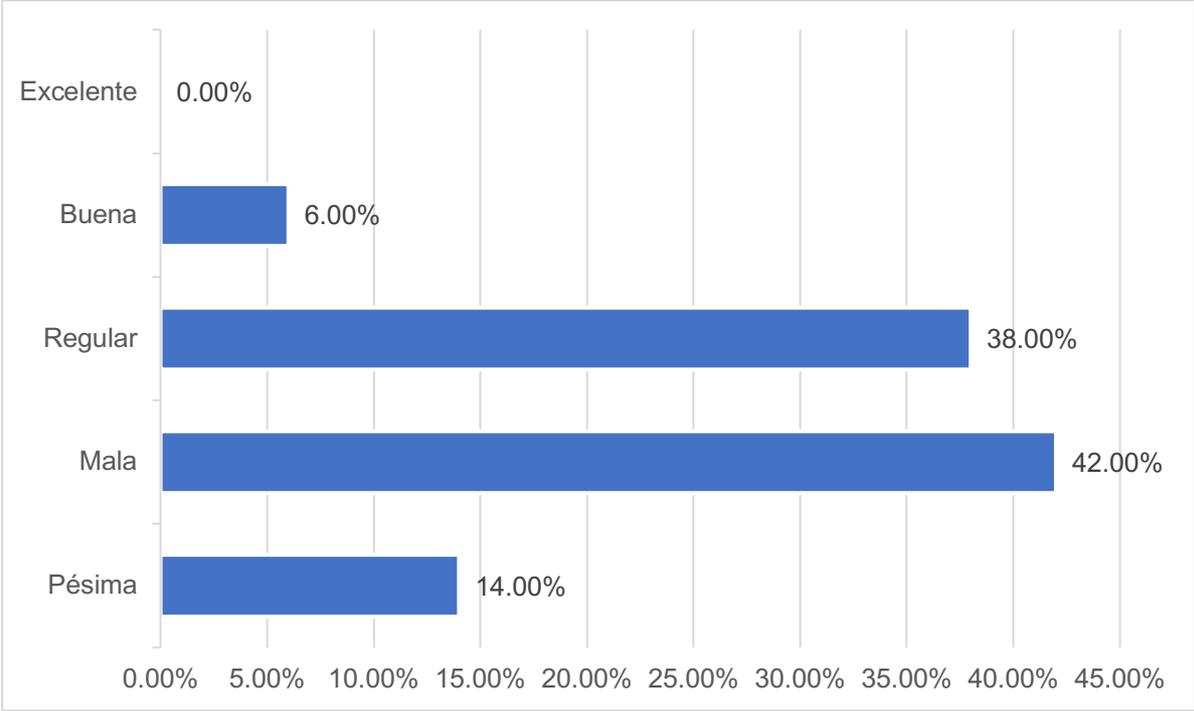
¿Afirmar que la recaudación del impuesto predial por el presunto incremento de la base tributaria generará mayores ingresos?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	7	14.00%
Mala	21	42.00%
Regular	19	38.00%
Buena	3	6.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 23

¿Afirmar que la recaudación del impuesto predial por el presunto incremento de la base tributaria generará mayores ingresos?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

A primera impresión habrá mayores ingresos, puesto que la recaudación tributaria, al incrementarse la base de contribuyentes, se incrementa de modo inercial (más pagadores), sin embargo, el tema en estricto pasa por mejorar la gestión de cobranza y recaudar en base a los adeudos reales de los contribuyentes y ello será muy difícil que ocurra, conforme se afirma que es malo en un 42%, regular 38% y 14% pésimo.

Tabla 31

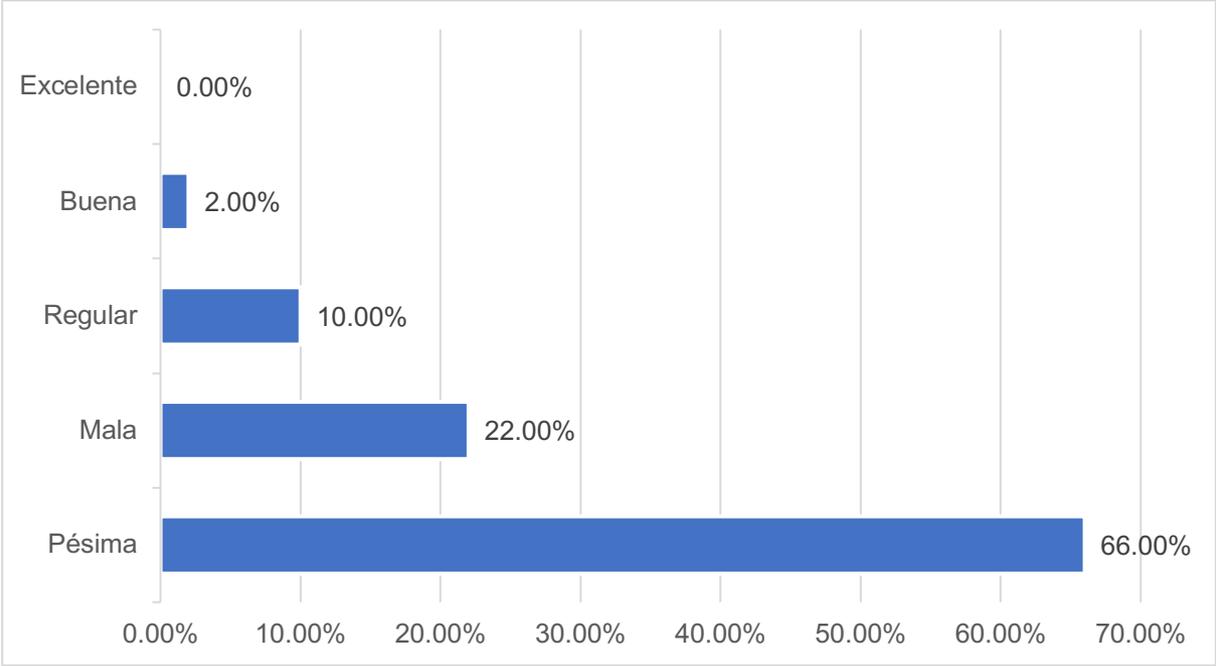
¿Los contribuyentes no obligados necesariamente al pago del impuesto se ven obligados a cancelar para regularizar sus transferencias?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	33	66.00%
Mala	11	22.00%
Regular	5	10.00%
Buena	1	2.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 24

¿Los contribuyentes no obligados necesariamente al pago del impuesto se ven obligados a cancelar para regularizar sus transferencias?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Cumplir las obligaciones tributarias es correcto y aplicar la cobranza respectiva es mejor, pero el condicionar el pago de dichos tributos a la posibilidad o no de poder efectuar el traslado de dominio, o en el peor de los casos, subrogar la obligación del vendedor al comprador que no desea perder la oportunidad de adquirir determinado predio o lote de terreno genera una percepción negativa.

Tabla 32

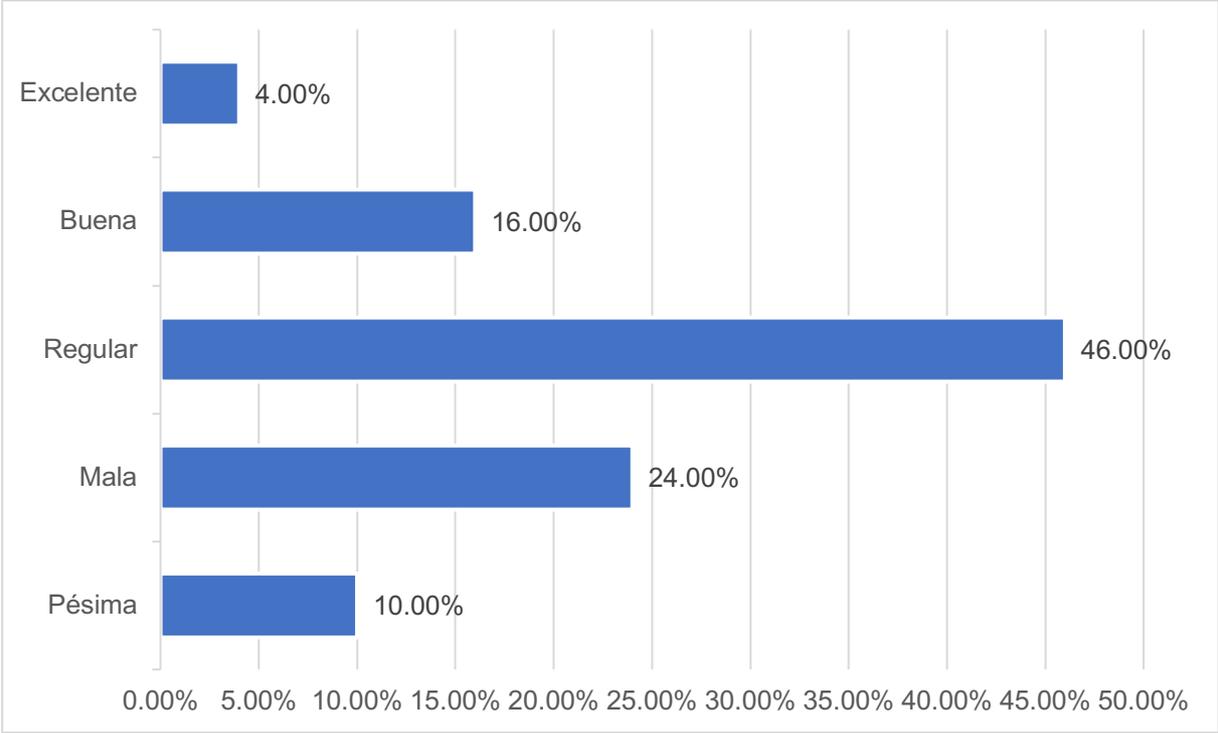
¿La municipalidad de Chiclayo ha logrado simplificar la determinación de tributos en base a datos de la licencia de construcción en un nivel?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	5	10.00%
Mala	12	24.00%
Regular	23	46.00%
Buena	8	16.00%
Excelente	2	4.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 25

¿La municipalidad de Chiclayo ha logrado simplificar la determinación de tributos en base a datos de la licencia de construcción en un nivel?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Aún es bajo el nivel de simplificación de las bases de datos, como lo es en el caso de la determinación de tributos respecto de la licencia de construcción, sumado a la carencia de catastro, etc. La calificación aquí es de 46% como regular y 24% mala.

Tabla 33

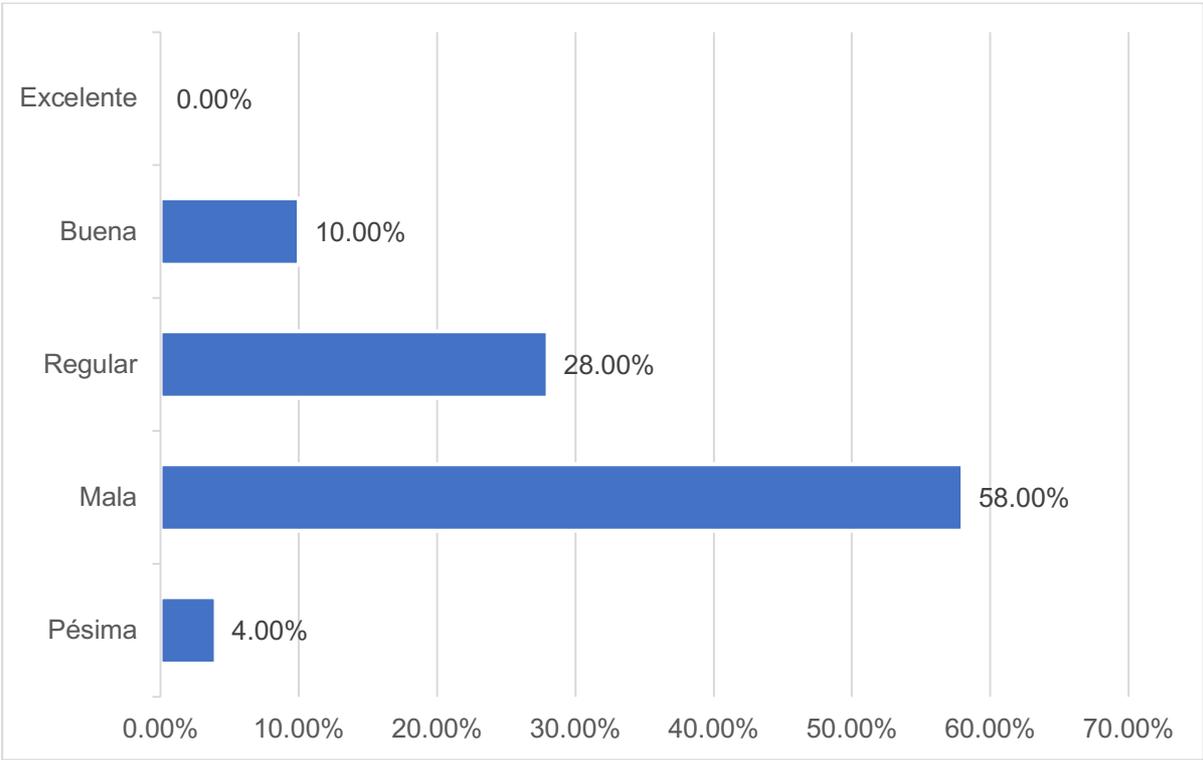
¿La tramitación de licencias de construcción en general puede calificarse cómo?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	2	4.00%
Mala	29	58.00%
Regular	14	28.00%
Buena	5	10.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 26

¿La tramitación de licencias de construcción en general puede calificarse cómo?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

A nivel municipal, la tramitación de las licencias de construcción suele ser un trámite engorroso y tedioso para los administrados por el tema técnico que involucra, pero sobre manera por la excesiva burocracia y déficit de personal calificado para su atención, por ello tiene la calificación de 58% mala, 28% regular y 4% pésima.

Tabla 34

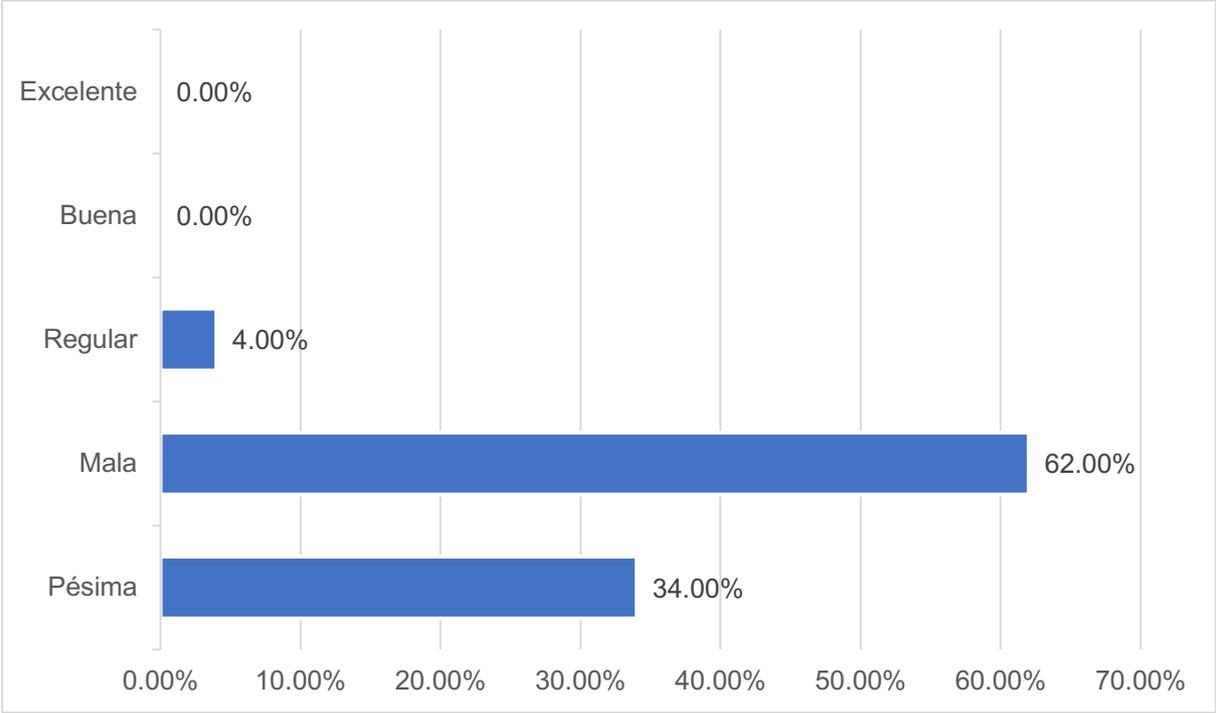
¿Considera que la acción de utilizar la fecha de la conformidad de obra para la liquidación de tributos era?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	17	34.00%
Mala	31	62.00%
Regular	2	4.00%
Buena	0	0.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 27

¿Considera que la acción de utilizar la fecha de la conformidad de obra para la liquidación de tributos era?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Un argumento que no favorecía a recaudar tributos a las municipalidades era el cálculo en base a la fecha de conformidad de obra, dado en que si el predio va incrementando su valor conforme avanza la misma obra, se podría, tener mayores ingresos, por lo tanto, las respuestas han sido mayoritariamente negativas, teniendo como mala en un 62% y pésima 32%.

Tabla 35.

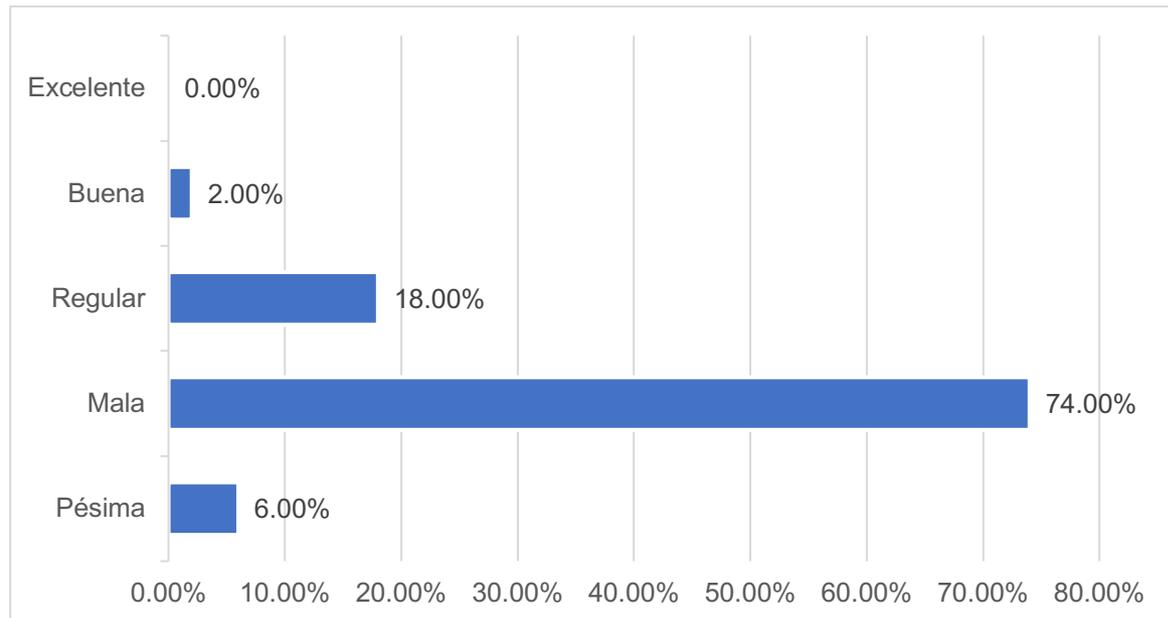
¿La calificación del trámite de conformidad de obra le resulta a las empresas inmobiliarias cómo?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	3	6.00%
Mala	37	74.00%
Regular	9	18.00%
Buena	1	2.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 28

¿La calificación del trámite de conformidad de obra les resulta a las empresas inmobiliarias cómo?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Un problema que se desprende, de lo que se ha venido indicando, es la calificación del trámite municipal de conformidad de obra, que es engorroso y demora en su atención, por ello tiene una calificación de 74% mala y 18% regular, afectando más al sector inmobiliario al momento de realizar el saneamiento de predios.

Tabla 36

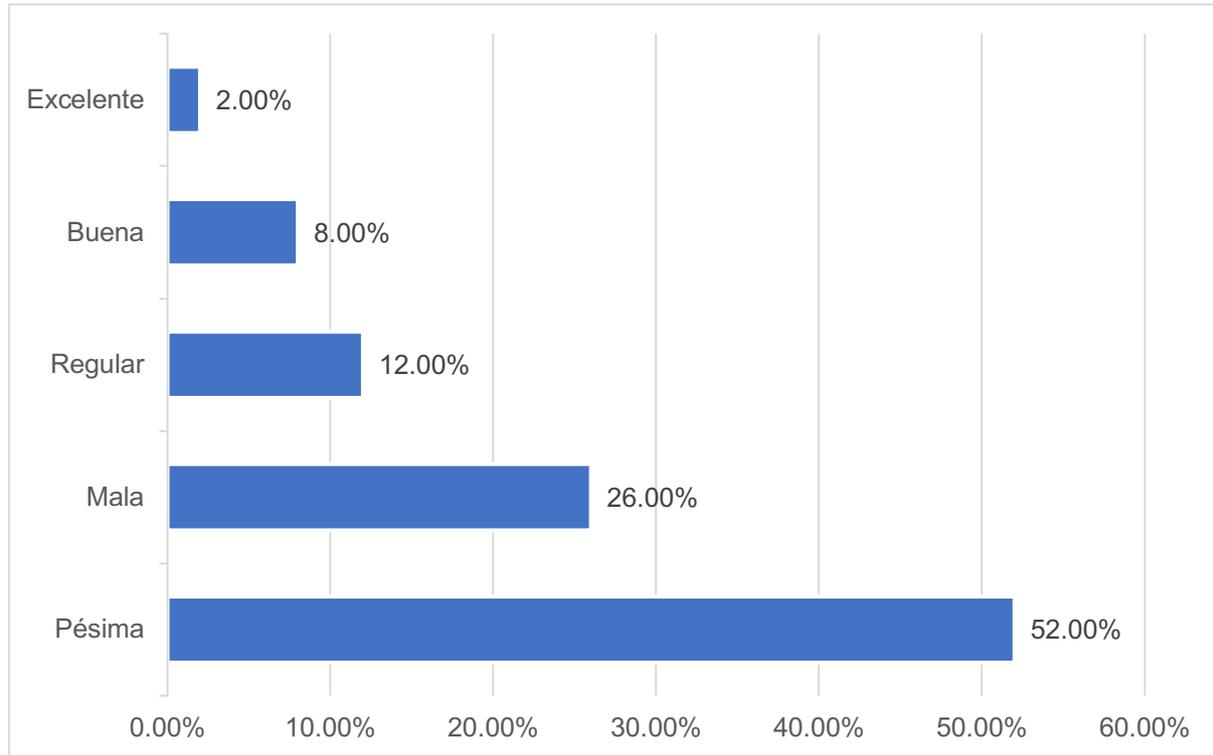
¿Qué sea a nivel de las notarías el pedido de acreditación de no adeudo es una estrategia que puede decirse es?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	26	52.00%
Mala	13	26.00%
Regular	6	12.00%
Buena	4	8.00%
Excelente	1	2.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 29

¿Qué sea a nivel de las notarías el pedido de acreditación de no adeudo es una estrategia que puede decirse es?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

A lo largo del presente estudio, hemos sostenido que trasladar la función de “fiscalización” del pago de los tributos, al sector privado no resulta lo más conveniente, teniendo en cuenta además que la norma no señala que más debería hacer el notario luego de frustrar el traslado de dominio por falta de pago de los impuestos.

En ese sentido, la calificación otorgada sobre este punto mereció un 52% de calificación como pésima y 26% de mala.

Tabla 37

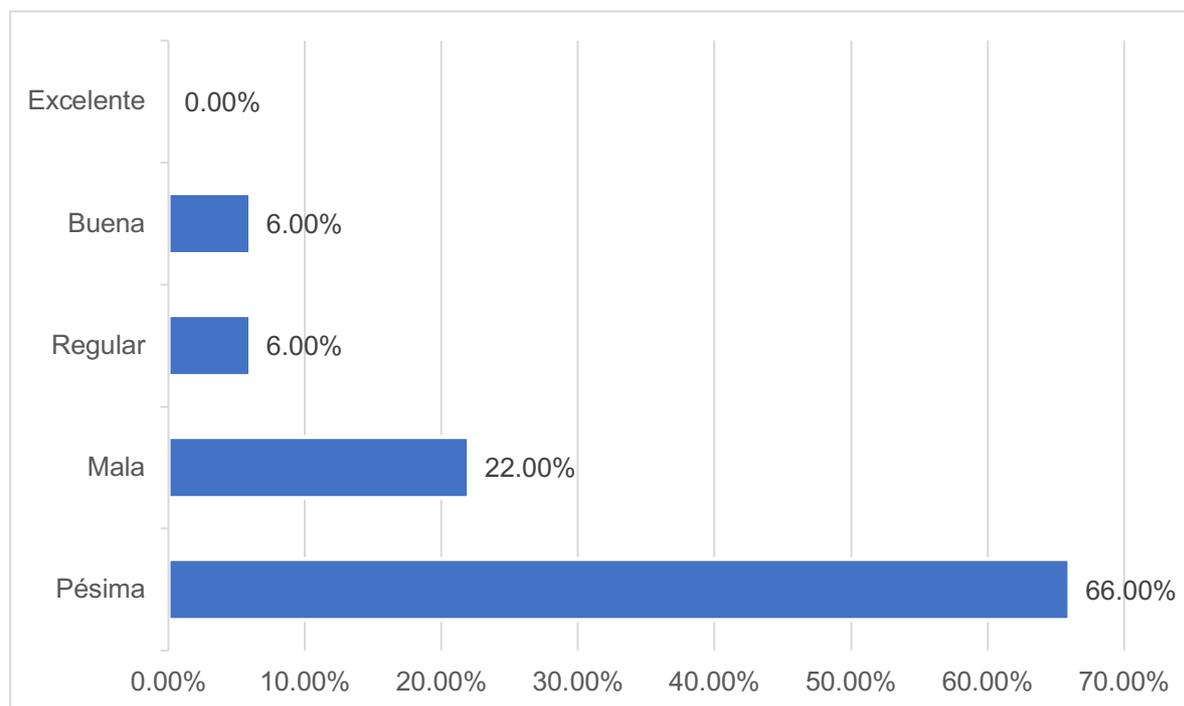
¿Qué le parece que el Estado Peruano esté trasladando a los notarios y registradores públicos la verificación de pagos?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	33	66.00%
Mala	11	22.00%
Regular	3	6.00%
Buena	3	6.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 30

¿Qué le parece que el Estado Peruano esté trasladando a los notarios y registradores públicos la verificación de pagos?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

En la misma línea de lo expresado anteriormente, a los entrevistados les parece pésimo en un alto 66% que se haya trasladado a los notarios la verificación de los pagos, siendo que por ley es la administración tributaria la designada a ejercer dicha función.

Resaltando nuevamente que la norma no indica el siguiente paso luego de que el notario no inscriba el acto jurídico, por lo que una propuesta es que se corra traslado al gobierno local para actúe de acuerdo a sus atribuciones.

Tabla 38

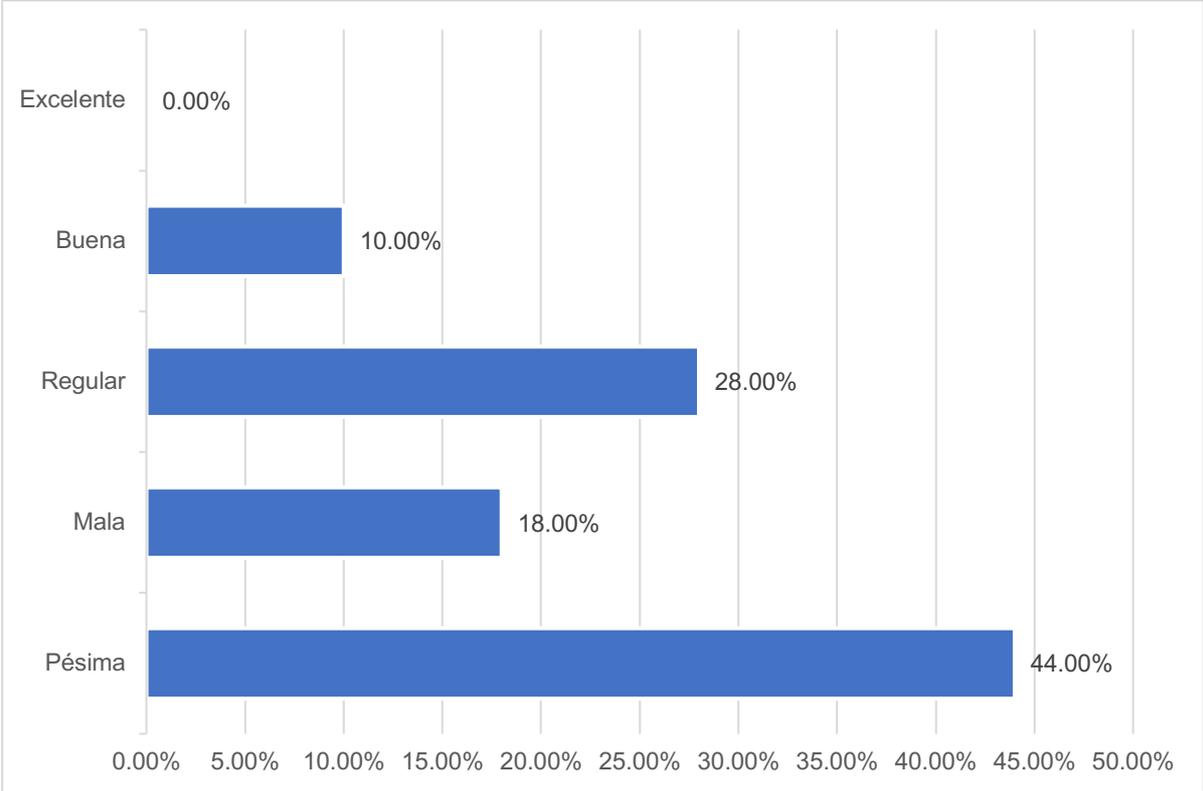
¿Es realmente optimizar los mecanismos de cobranza trasladar la verificación de la acreditación de no adeudo a terceros, que cree?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	22	44.00%
Mala	9	18.00%
Regular	14	28.00%
Buena	5	10.00%
Excelente	0	0.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 31

¿Es realmente optimizar los mecanismos de cobranza trasladar la verificación de la acreditación de no adeudo a terceros, que cree?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Remitir a terceros, en este caso del sector privado, las funciones de cualquier entidad gubernamental, dada la inoperancia de las mismas, no es una solución, puesto que altera o perjudica otras acciones como en este caso las transferencias, por ello esto es considerado como pésimo en un 44%, malo 18% y regular 28%.

Tabla 39

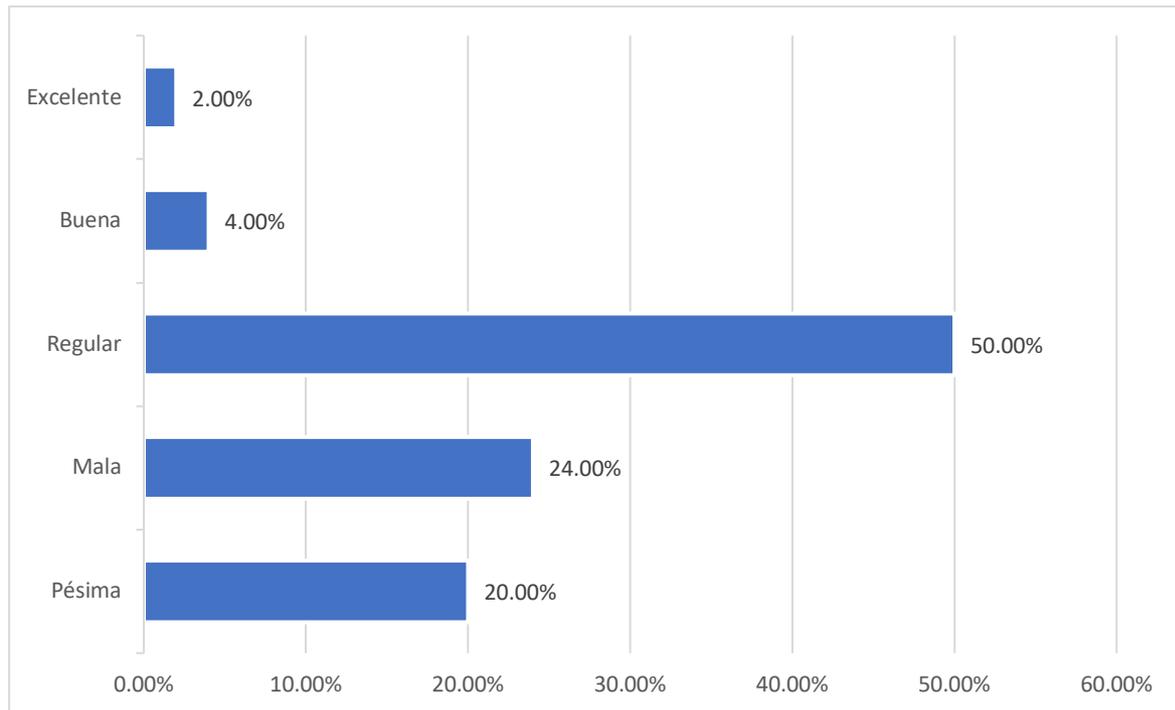
¿La consecuencia de optimizar de esta manera (DL N° 1520), los mecanismos provocarían consecuencias que pueden calificarse cómo?

Escala	Frecuencia	Porcentaje
Pésima	10	20.00%
Mala	12	24.00%
Regular	25	50.00%
Buena	2	4.00%
Excelente	1	2.00%
Total	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Figura 32

¿La consecuencia de optimizar de esta manera (DL N° 1520), los mecanismos provocarían consecuencias que pueden calificarse cómo?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis:

Los resultados provocarían que haya una tendencia a contraer las transferencias cuando primero haya que sanear o en su defecto esto provoque que se suspendan las mismas. La calificación que se realiza es de 50% como regular, 24% como mala y 20% pésima.

Capítulo V: Sugerencias

5.1 Conclusiones:

PRIMERA: La modificación la de ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones por parte del D.L N° 1520, se ha realizado sin el estudio adecuado, puesto que trasladar la facultad de fiscalización del cumplimiento del pago de los impuestos del poder estatal representado por los gobiernos locales al sector privado representado por los notarios, no es la solución para lograr bajar la morosidad de dichos pagos y una aparente reactivación económica por ello.

SEGUNDA: Los alcances del D.L 1520 son deficientes, puesto que si lo que pretendió el Poder Ejecutivo fue mejorar la recaudación de tributos municipales, como en esta oportunidad los impuestos, la solución no es trasladar la obligación al privado, por el contrario, se debe de fomentar estrategias para favorecer a los gobiernos locales.

TERCERA: En el orden de las ideas desarrolladas en el presente trabajo de investigación, concluimos que las empresas del sector inmobiliarios en corto tiempo evitarán el cumplimiento de la norma materia de estudio, perjudicando en consecuencia la formalización de los actos jurídicos de transferencia inmobiliaria.

CUARTA: El impacto a las empresas dedicadas al rubro inmobiliario, sea como corredoras, constructoras, proveedoras de materiales de construcción y por lo tanto en los trabajadores vinculados a estos rubros será negativo, puesto que el traslado del ese costo hundido ralentizará las operaciones inmobiliarias en la ciudad de Chiclayo.

5.2 Recomendaciones:

PRIMERA: La principal recomendación es la modificación de la norma materia de estudio, en el sentido de brindar a las administraciones tributarias mayores competencias para la cobranza del impuesto predial dirigiendo la gestión a los mismos deudores tributarios de modo directo mediante retenciones en el sistema financiero o cargas en registros públicos sobre los mismos inmuebles. En ese sentido se propone la modificatoria al Decreto Legislativo N° 1520.

SEGUNDA: La primera recomendación específica, es el de digitalizar al 100% los trámites vinculados a las habilitaciones urbanas y conformidad de obra, de modo que los expedientes y procedimiento este transparentado y disminuidos los tiempos y costos de los mismos.

TERCERA: Una segunda recomendación, es fomentar el saneamiento catastral y declaraciones juradas del impuesto predial mediante campañas periódicas, que podrían incluir amnistías sobre las multas por la no declaración oportuna a favor de los contribuyentes.

CUARTA: La recomendación final es que el Gobierno Central atienda las necesidades de mejoras en el proceso de recaudación de tributos como son el impuesto predial, arbitrios, alcabala en la ciudad de Chiclayo.

5.3 Sugerencias:

PRIMERA: La principal sugerencia, es que no se debe de frustrar la formalización de los actos jurídicos que procuren el traslado de dominio por falta de pago de impuestos, mucho menos otorgándole la facultad fiscalizadora a un ente privado.

SEGUNDA: De presentarse un caso de no acreditación del pago de los impuestos por parte del hasta ahora propietario, por lo tanto, obligado a realizarlo, el oficio notarial debería de comunicar dicha situación al gobierno local, para que éste, a través de sus atribuciones legales, exija el pago coactivamente de los impuestos pendientes, no impidiendo la formalización de la compra venta.

TERCERA: Lo planteado se debería de formalizar por intermedio de una iniciativa legislativa, que buscaría la modificación de la norma materia de estudio, específicamente modificando el artículo N° 7 de la Ley de Tributación Municipal.

CUARTA: Dicha modificación plantea, que si bien es cierto el notario debe de requerir la acreditación del pago de los impuestos, para la formalización de los actos jurídicos de traslado de dominio, no debe ser bajo apercibimiento de no proceder con la tramitación, por el contrario, de darse el caso de no pago, deberán de comunicar dicho hallazgo a la municipalidad, sin perjuicio de continuar con la formalización de la transferencia.

QUINTA: Finalmente, adjuntamos como principal aporte del presente trabajo, la sugerencia materializada en un proyecto de ley que procura introducir los cambios planteados a lo largo del presente estudio.

PROYECTO DE LEY

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA;

Ha dado la siguiente ley:

LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1520, DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL Y LA LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Artículo 1. Objeto de la Ley

Modificar lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520 respecto del tratamiento de los impuestos regulados por la Ley de Tributación Municipal, a fin de ampliar la base tributaria, simplificar la determinación de los tributos y optimizar los mecanismos para su cobranza; así como modificar la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, por consistencia legislativa, considerando que estas son prerrogativas propias del acreedor tributario, en este caso, las municipalidades distritales.

Artículo 2. Modificación de los artículos de la Ley de Tributación Municipal

Modifícase los artículos 7 y 14 de la Ley de Tributación Municipal, de la siguiente manera:

“Artículo 7.- Los notarios públicos deben requerir la acreditación por parte de la administración tributaria local del pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos, de encontrarse pendiente de pago harán la observación respectiva comunicando a la municipalidad competente el desarrollo de dicha transferencia, no limitando de forma alguna la misma.

La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los períodos no prescritos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia, la existencia de alguna omisión al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad, sin perjuicio de las acciones de cobranza que se ejecuten para la recuperación de la deuda.”

“Artículo 14.- Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada:

a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el municipio establezca una prórroga.

b) Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado, así como cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen al valor de cinco (5) UIT. En estos casos, la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

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

La actualización de los valores de predios por las Municipalidades, sustituye la obligación contemplada por el inciso a) del presente artículo, y se entiende

como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.

El incremento del monto del Impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubiera; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras.” En todos los casos se deberá cumplir con la formalidad correspondiente a la fiscalización tributaria municipal pertinente.

Artículo 3. Modificación de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Modifícase el artículo 31 de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 31.- De las tasas

El incremento del monto del Impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubiera; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras. En este supuesto la administración tributaria deberá iniciar el procedimiento de determinación mediante la emisión de los valores tributarios correspondientes posterior al procedimiento de fiscalización respectivo.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL

Única. Vigencia

La presente Ley entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

DISPOSICIÓN

COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única. Derogatoria

Deróguense toda norma que sea contraria o se oponga a la presente disposición.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los ...

Presidente de la República

Presidenta del Consejo de Ministros

Ministro de Economía y Finanzas

I. Exposición de Motivos:

- Que, en virtud de la Ley N° 31380, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia tributaria, fiscal, financiera y de reactivación económica a fin de contribuir al cierre de brechas sociales, el Congreso de la República delegó en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, entre otros, en materia tributaria, por el término de noventa (90) días calendario, dándose el Decreto Legislativo N° 1520.
- Que, el citado decreto dispuso modificatorias a las siguientes normas legales, en el índice a10, literal a) inciso 1 del artículo 3 establece modificar la Ley de Tributación Municipal a fin de: a) Establecer que para efectos del Impuesto Predial y de los arbitrios municipales, se considerarán los avances de las obras al término del plazo de la licencia de construcción o de su ampliación, sin necesidad de tener que esperar que se obtenga la conformidad de obra y la declaratoria de fábrica; b) Modificar la tasa del Impuesto a las Embarcaciones de Recreo sin que ello suponga incrementar la tasa o alícuota actualmente vigente; asimismo, establecer un sistema que permita reconocer una depreciación anual y lineal de dichas embarcaciones considerando un porcentaje no menor de 10%. Establecer una tasa de 0% por concepto de Impuesto al Patrimonio Vehicular en el caso de vehículos que hayan sido objeto de hurto, robo, o pérdida total, C) Eliminar la inafectación al citado impuesto de los vehículos que no formen parte del activo fijo de personas jurídicas, en los casos que se haya cedido el uso de tales bienes con reserva de propiedad, d) Modificar la Ley de Tributación Municipal a fin de incluir a los tractocamiones en el ámbito del

Impuesto al Patrimonio Vehicular; e) Optimizar mecanismos de cobranza de impuestos a través de la obligación de acreditar el no adeudo del impuesto Predial e impuesto al Patrimonio Vehicular respecto de todos los períodos a los que se encuentra afecto el transferente.

- Que, realizando un mayor análisis respecto de los alcances de la norma y si bien el fin de la norma era aportar a la recaudación de los gobiernos locales, es cierto que, ello conlleva a cargar la gestión recaudatoria en terceros que no son competentes para ello, dado que de conformidad con diversa normativa constitucional, en materia civil y pronunciamientos del Tribunal Constitucional y el INDECOPI, la libertad de contratación no puede restringirse por requisitos o disposiciones al tracto comercial de la propiedad privada, lo que viene aconteciendo dado se exige como requisito pagos para la transferencia, en cuanto su formalidad, que debieron atenderse por la adecuada gestión de recaudación de las administraciones tributarias municipales.
- Que, la norma materia de estudio, se limita a señalar que se debe de requerir la acreditación del pago para formalizar un acto jurídico de traslado de dominio, sin embargo no indica que debe hacer luego el notario.
- Lo oportuno sería que se notifique a la municipalidad respectiva de que se está realizando determina gestión de traslado de dominio ante su oficio, en el cual no se han pagado los impuestos, para que dicho gobierno local actúe de acuerdo a sus atribuciones otorgadas por ley, para iniciar el cobro coactivo de lo pendiente.
- Por lo que resulta necesario, modificar la ley en dichos términos.

II. Efecto de la norma sobre la legislación nacional.

La presente norma busca modificar los artículos 7 y 14 de la Ley de Tributación Municipal, de la siguiente manera:

A continuación, se presenta una tabla en la cual se puede apreciar las modificaciones propuestas en forma comparativa entre la norma original, el Decreto Legislativo N° 1520 y el proyecto de ley propuesto.

Tabla 40

Cuadro comparativo de la norma

Previo	D.L. N° 1520	Proyecto de Ley
<p>Ley de Tributación Municipal</p> <p>Artículo 7.- Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos</p>	<p>Ley de Tributación Municipal</p> <p>Artículo 7.- Los notarios públicos deben requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.</p>	<p>Ley de Tributación Municipal</p> <p>Artículo 7.- Los notarios públicos deben requerir la acreditación por parte de la administración tributaria local del pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos, de encontrarse pendiente de pago harán la observación</p>

<p>impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.</p> <p>La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aún cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido.</p>	<p>La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los períodos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia, la existencia de alguna omisión al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad, sin perjuicio de las acciones de cobranza que se ejecuten para la recuperación de la deuda.</p>	<p>respectiva comunicando a la municipalidad competente el desarrollo de dicha transferencia no limitando de forma alguna la misma.</p> <p>La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los períodos no prescritos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia, la existencia de alguna omisión al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad, sin perjuicio de las acciones de cobranza que se ejecuten para la recuperación de la deuda.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ley de regulación de habilitaciones urbanas N° 29090	Ley de regulación de habilitaciones urbanas N°29090	Ley de regulación de habilitaciones urbanas N°29090
<p>Artículo 31.- De las tasas</p> <p>Las tasas que se fijan por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad.</p> <p>El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/ o edificación será exigible a partir de la</p>	<p>Artículo 31.- De las tasas</p> <p>Las tasas que se fijan por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad, de acuerdo a lo previsto en la Ley No 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.</p> <p>El incremento del monto del Impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la</p>	<p>Artículo 31.- De las tasas</p> <p>El incremento del monto del impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubiera; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras.”</p> <p>En este supuesto la administración tributaria deberá iniciar el procedimiento de determinación mediante la</p>

<p>recepción de obras y/o la conformidad de obras según sea el caso. No están permitidos aumentos de impuestos prediales o arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas, salvo que, vencido el plazo de vigencia de la licencia, la obra de edificación o de habilitación urbana no se hubiere concluido.”</p>	<p>licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubieran; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras.</p>	<p>emisión de los valores tributarios correspondientes posterior al procedimiento de fiscalización respectivo.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III. Análisis Costo-Beneficio

El presente Proyecto de Ley no irroga egreso alguno al erario nacional.

Bibliografía

Diario Oficial El Peruano. (22 de julio de 2021). *LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE*. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-desarrollo-urbano-sostenible-ley-n-31313-1976352-2/>

Ciudaris. (13 de diciembre de 2017). *¿Qué es una inmobiliaria?* Obtenido de <https://www.ciudaris.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>

García Gonzáles, C. M. (8 de setiembre de 2016). *¿QUÉ ES ESO DE CONCEPTUALIZAR?* Obtenido de <https://revistaeducarnos.com/que-es-eso-de-conceptualizar/>

Villarán, L. F. (2016). *La Constitución peruana comentada*. Tribunal Constitucional del Perú, Centro de Estudios Constitucionales.

Diario Oficial El Peruano. (2004). *Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-MEF. Normas Legales Actualizadas*. . Obtenido de <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0019/texto-unico-ordenado-de-la-ley-de-tributacion-municipal.pdf>

CIAT - Centro interamericano de administraciones tributarias. (s.f.). *Modelo de Sistema de Recaudación de los Tributos*. Obtenido de https://www.ciat.org/Biblioteca/Revista/Revista_7/modelo_de_sistema_recaudacion_ciat.pdf

Cornejo Capuñay, K. J. (2018). *Sistema municipal de recaudación tributaria aplicando la metodología rentas - Catastro del MEF en la Municipalidad Provincial de Lambayeque, Perú*. Lambayeque. Obtenido de

- <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/8253/BC-4653%20CORNEJO%20CAPU%C3%91AY.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Echecopar, E. (4 de enero de 2022). *echecopar.com.pe*. Obtenido de <https://www.echecopar.com.pe/publicaciones-impacto-de-las-modificaciones-a-la-ley-de-tributacion-municipal-y-ley-de-regulacion-de-habilitaciones-urbanas-y-de-edificaciones.html>
- Estudio Echecopar. (4 de enero de 2022). *echecopar.com.p*. Obtenido de <https://www.echecopar.com.pe/publicaciones-impacto-de-las-modificaciones-a-la-ley-de-tributacion-municipal-y-ley-de-regulacion-de-habilitaciones-urbanas-y-de-edificaciones.html>
- Ferrell, O., Hirt, G., & Ferrel, L. (2010). *Introducción a los negocios en un mundo cambiante*. México D.F: McGraw-Hill Interamericana.
- Huamán Pérez, A. A. (2020). *Estrategia tributaria para la mejora del financiamiento urbano de Chiclayo*. Pimentel. Obtenido de <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6822/Huam%C3%A1n%20P%C3%A9rez%20Andr%C3%A9s%20Artemio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Román Carpio, S., & Paredez Neyra, J. P. (2021). *EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE UNA HABILITACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE HUACHO, DEPARTAMENTO DE LIMA*. Lima. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/19886>
- Vásquez Canales, T. A. (2017). *Inversión en habilitación urbana y comercialización de lotes en empresas inmobiliarias de los distritos de Juanjuí y Bellavista, 2017*. Tarapoto. Obtenido de

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/13011/vasquez_ct.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Acosta Bernedo, O. A., & Montenegro Monteza, F. (2016). El impuesto predial y la inversión inmobiliaria en el Perú. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/16733>

Alva Matteucci, M. (enero de 2022). <http://blog.pucp.edu.pe/>. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/wp-content/uploads/sites/320/2022/01/COMENTARIOS-DECRETO-LEGISLATIVO-1520.pdf>

Borda Valderrama, M. A. (2020). *Factores frente al descenso en la recaudación tributaria del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Tambopata en el periodo tributario 2018*. Puerto Maldonado. Obtenido de https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4023/Marco_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y

Díaz Delgado, J. I. (2018). *Habilitación urbana y libre disposición de sus lotes*. Lambayeque. Obtenido de <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7559/BC-1713%20DIAZ%20DELGADO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

MEF - Ministerio de Economía y Finanzas. (2012). *Ley Orgánica de Municipalidades*. Ley, Lima. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/capacita/programacion_formulacion_presupuestal2012/Anexos/ley27972.pdf

Olavarria Perez, J. N., Ontaneda Gonzalez, D. F., & Zapata Soto, R. O. (25 de noviembre de 2017). Obras por impuestos, beneficio tributario y déficit habitacional en el sector D en el distrito de San Juan de Lurigancho. Lima.

Obtenido de

https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/622770/Olav-arria_pj.pdf?sequence=15

Quispe Romero, Z. R., & Quispe Ramos, A. B. (2016). *EL IMPUESTO PREDIAL Y LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DE LOS CONTRIBUYENTES DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACORIA*. Huancavelica. Obtenido de https://repositorio.unh.edu.pe/bitstream/handle/UNH/1107/T051_42827326B%20T051_46467302B.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Anexos

Anexo 1.

Matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	METODOLOGÍA
¿Cómo modifica el Decreto Legislativo N° 1520 la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones y cual es su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo?	Determinar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.	<p>Hi: El Decreto Legislativo N° 1520, modifica negativamente la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y su impacto, es perjudicial en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.</p> <p>H1: Los impactos del Decreto Legislativo N° 1520 resultan negativo.</p>	<p>Variable Independiente:</p> <p>Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la Ley de tributación Municipal y la Ley de habilitaciones urbanas.</p> <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto Supremo N° 156-2004-EF - Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal. • Texto Único Ordenado de la ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda. • Funciones del notario. 	<p>Tipo de investigación</p> <p>Descriptiva</p> <p>Nivel de investigación</p> <p>Cuantitativo</p> <p>Diseño de la investigación</p> <p>No experimental</p> <p>Población</p> <p>Servidores públicos de la MPCH y personal de SATCH del área de recaudación.</p>
Problemas específicos	Objetivos específicos			
¿Cuáles son los alcances del Decreto Legislativo N° 1520?	Determinar los alcances del Decreto Legislativo N° 1520.			

		<p>H2: Se considera que las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo no cumplirán con lo dispuesto en el D.L. N° 1520.</p>	<p>• Presentación de Declaración Jurada.</p>	<p>Muestra</p> <p>50 servidores públicos de la MPCH y personal de SATCH del área de recaudación.</p>
<p>¿Cumplen las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520?</p>	<p>Analizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1520 por parte de las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo.</p>	<p>H3: Es muy probable que exista un impacto negativo en las empresas dedicadas a urbanización, lotización y venta de terrenos.</p>	<p>Variable Dependiente: Empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo</p> <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Base Tributaria. • Simplificación de determinación de tributos. • Optimización de mecanismos de cobranza. 	<p>Técnica de recolección de datos</p>
<p>¿Cuál será el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo?</p>	<p>Analizar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo.</p>			<p>Encuesta y Análisis documental.</p>

Anexo 2.

Cuestionario

CUESTIONARIO					
Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo.					
Estimado encuestado, el objetivo del presente cuestionario es: Determinar el impacto del Decreto Legislativo N° 1520 en las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo, por lo que le agradecería anticipadamente conteste las preguntas marcando con un aspa (X) la respuesta que Ud. considere pertinente.					
Escala: Pésima (1), Mala (2), Regular (3), Buena (4), Excelente (5)					
Variables y sus dimensiones / Escala					
VARIABLE INDEPENDIENTE: DECRETO LEGISLATIVO N° 1520, QUE MODIFICA LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL Y LA LEY DE HABILITACIONES URBANAS.					
Dimensión: Decreto Supremo N° 156-2004-EF - Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal					
1	¿Puede señalarse que la determinación del impuesto predial y arbitrios municipales a los deudores tributarios de Chiclayo es?				
2	¿Cómo puede calificar la gestión de la administración tributaria municipal de Chiclayo respecto del Impuesto Predial y los arbitrios?				
3	¿Cómo considera que la recaudación tributaria de Chiclayo puede ser calificada?				

4	¿Los resultados de la gestión de recaudación de tributos con aplicación del D. L. N° 1520 puede indicarse que será?						
Dimensión: Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 -Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda.							
5	¿Sobre la gestión de las habilitaciones urbanas en Chiclayo podemos señalar que presentan un estado?						
6	¿Cuál es el resultado de gestionar campañas de regularización para el caso de las habilitaciones urbanas?						
7	¿En cuánto el escenario donde se desarrollan las empresas inmobiliarias de Chiclayo puede decirse que el nivel es?						
8	¿El resultado de la aplicación del D. L. N° 1520 generaría una situación sobre las empresas del sector inmobiliario calificable cómo?						
Dimensión: Funciones del notario							
9	¿Cuál es el estado de cómo se acredita el pago de tributos ante notarias en Chiclayo?						
10	¿En su evaluación los notarios prestarían un servicio para el caso de tener que acreditar pagos al municipio que podría calificarse como?						
11	¿El cumplimiento por parte de los notarios del D. L. N° 1520, para la formalización de actos jurídicos puede indicarse que será?						
12	¿La normativa aplicable a los notarios para formalizar diversos actos jurídicos en la venta de inmuebles puede señalarse es?						
Dimensión: Presentación de declaración jurada							

1 3	¿La cultura tributaria para el cumplimiento de obligaciones de los contribuyentes para la presentación de declaraciones juradas es?						
1 4	¿Cómo puede evaluarse, en aplicación del DL 1520, la obligación de declaraciones juradas referidas al impuesto predial?						
1 5	¿En las transferencias de predios la presentación de declaraciones juradas se ha simplificado en qué estado?						
1 6	¿El aporte del DL N° 1520 para el caso de transferencias de predio podemos señalar que tendrá un resultado?						
VARIABLE DEPENDIENTE: EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE CHICLAYO							
Dimensión: Base tributaria							
1 7	¿Se podría decir de La aplicación del DL N° 1520 ha servirá para ampliar la base tributaria y mejorar la recaudación de tasas?						
1 8	¿Corresponde indicar que la determinación de tasas tiene un nivel?						
1 9	¿Afirmar que La recaudación del impuesto predial por el presunto incremento de la base tributaria generará mayores ingresos?						
2 0	¿Los contribuyentes no obligados necesariamente al pago del impuesto se ven obligados a cancelar para regularizar sus transferencias?						
Dimensión: Simplificación de determinación de tributos							
2 1	¿La municipalidad de Chiclayo ha logrado simplificar la determinación de tributos en base a datos de la licencia de construcción en un nivel?						

2	¿La tramitación de licencias de construcción en general puede calificarse cómo?						
2	¿Considera que la acción de utilizar la fecha de la conformidad de obra para la liquidación de tributos era?						
2	¿La calificación del trámite de conformidad de obra les resulta a las empresas inmobiliarias cómo?						
Optimización de mecanismos de cobranza							
2	¿Qué sea a nivel de las notarías el pedido de acreditación de no adeudo es una estrategia que puede decirse es?						
2	¿Qué le parece que el Estado Peruano esté trasladando a los notarios y registradores públicos la verificación de pagos?						
2	¿Es realmente optimizar los mecanismos de cobranza trasladar la verificación de la acreditación de no adeudo a terceros, que cree?						
2	¿La consecuencia de optimizar de esta manera (DL N° 1520), los mecanismos han traído consecuencias que pueden calificarse cómo?						
Muchas gracias por su colaboración							

Anexo 3.

Ficha de Opinión de expertos, Abog. Ángel Leónidas López Castro.



OPINION DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

1. Datos Generales

1.1 Nombre y apellidos del Experto:	Ángel Leónidas López Castro
1.2 Grado académico:	Abogado
1.3 Profesión:	Abogado
1.4 Centro laboral:	Independiente – ALLCA CONSULTIN GROUP
1.5 Cargo que desempeña:	Asesor Legal
1.6 Denominación del instrumento:	Cuestionario
Decreto Legislativo N° 1520, que modifica la ley de tributación municipal y la ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y su impacto en las empresas del sector inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo.	
1.7 Autor del instrumento:	Abog. Luis Alejandro Manrique Chávez
1.8 Programa de posgrado:	Maestría en Derecho de la Empresa

2. Validación

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					5
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					5
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					5
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					5
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					5
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					5
SUMATORIA PARCIAL		30				
SUMATORIA TOTAL		30				

3. Resultados de validación

3.1 Colaboración total cuantitativa:	30 puntos
3.2 Opinión	Las mediciones son aceptables en las variables propuestas.

Favorable X Debe mejorar No favorable

3.1. Observaciones:

Sin observaciones.

Lima, 20 de octubre del 2022

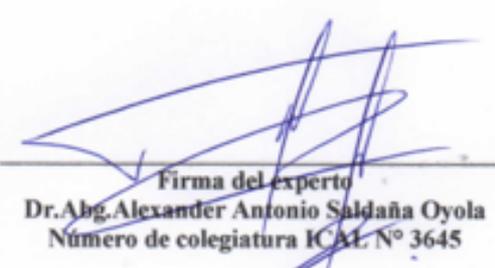


Angel Leonidas Lopez Castro
ABOGADO
CAL. 36439

3.1. Observaciones:

Sin observaciones.

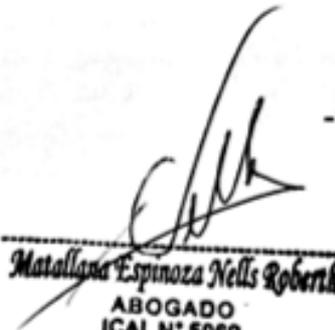
Chiclayo, 15 de octubre del 2022


Firma del experto
Dr. Abg. Alexander Antonio Saldaña Oyola
Número de colegiatura ICAL N° 3645

3.1. Observaciones:

No tengo ninguna observación.

Tacna, 28 de octubre del 2022


Matallana Espinoza Nells Roberth
ABOGADO
ICAL N° 5969

Nells Roberth Matallana Espinoza

Anexo 5.

Cálculo de confiabilidad del instrumento.

TO DE ESTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
3	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	35
4	1	1	1	2	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	38
5	1	1	1	3	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	39
6	1	2	1	3	1	2	1	2	1	2	1	3	1	1	1	3	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	43
7	1	2	1	3	1	2	1	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	44
8	1	2	1	3	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	46
9	1	2	2	3	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	47
10	1	2	2	3	1	3	2	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	48
11	1	2	2	3	1	3	2	2	2	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	50
12	1	2	2	3	2	3	2	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	53
13	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	55
14	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	55
15	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	55
16	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	55
17	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	56
18	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	1	1	1	1	1	2	58
19	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	1	2	58
20	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	1	2	58
21	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	1	2	59
22	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	1	2	59
23	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	2	3	61
24	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	2	3	62
25	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	2	3	62
26	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	1	2	3	63
27	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	2	1	2	3	65
28	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	2	1	2	3	66
29	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	2	2	2	2	2	1	2	3	68
30	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	2	2	2	2	2	1	2	3	68
31	2	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	2	2	2	2	2	1	2	3	70
32	2	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	3	2	2	2	2	1	3	3	73
33	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	3	2	2	2	2	1	3	3	74
34	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	76
35	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	76
36	3	3	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	78
37	3	3	3	3	3	4	4	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	79
38	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	81
39	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	81
40	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	2	3	3	82
41	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	4	3	3	2	2	3	3	3	3	2	4	3	2	2	3	3	2	3	3	85
42	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	4	4	3	2	2	3	3	4	3	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	87
43	3	3	3	4	4	4	4	4	4	2	4	4	3	2	2	3	4	4	3	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	90
44	3	3	3	4	4	4	5	4	4	3	4	4	3	2	2	3	4	5	4	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	94
45	3	3	3	4	4	4	5	4	4	3	4	4	3	2	2	4	4	5	4	3	3	4	3	2	3	3	3	3	3	97
46	3	4	3	5	4	5	5	4	4	4	4	4	3	3	4	4	5	4	3	3	4	4	2	3	4	3	4	3	105	
47	3	4	3	5	4	5	5	4	4	4	4	4	3	4	4	4	5	4	3	3	4	4	2	3	4	3	4	4	106	
48	3	4	3	5	5	5	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	5	4	4	3	4	4	2	3	4	4	4	4	111	
49	4	4	3	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	4	4	4	5	5	4	3	5	4	3	3	4	4	4	4	116	
50	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4	4	5	3	4	4	4	5	5	4	4	5	4	4	3	4	5	4	4	5	124
	0.98	0.7	0.6	0.63	1.24	0.32	1.45	0.5	1.4	0.52	0.77	0.33	0.78	0.64	1.2	0.16	1	0.72	0.6	0.57	0.32	0.5	0.29	0.29	1.11	0.73	1.12	0.85		

Anexo 6.

Análisis del cuestionario, dimensiones e indicadores

Análisis del cuestionario dirigido Servidores públicos de la MPCH y personal del SATCH del área de recaudación																															
Entrevistado	A				B				C				D				E				F				G				TOTAL	VALORACIÓN	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28			
1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31	Deficiente	
2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34	Deficiente	
3	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	35	Deficiente	
4	1	1	1	2	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	36	Deficiente	
5	1	1	1	3	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	38	Deficiente	
6	1	2	1	3	1	2	1	2	1	2	1	3	1	1	1	3	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	43	Deficiente	
7	1	2	1	3	1	2	1	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	44	Deficiente	
8	1	2	1	3	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	46	Deficiente	
9	1	2	2	3	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	47	Deficiente	
10	1	2	2	3	1	3	2	2	1	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	48	Deficiente	
11	1	2	2	3	1	3	2	2	2	2	2	3	1	1	1	3	2	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	50	Deficiente	
12	1	2	2	3	2	3	2	3	2	2	2	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	53	Deficiente	
13	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	55	Deficiente	
14	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	55	Deficiente	
15	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	55	Deficiente	
16	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	1	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	55	Deficiente	
17	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	56	Regular	
18	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	1	1	1	1	2	58	Regular	
19	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	2	58	Regular	
20	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	2	58	Regular	
21	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	2	58	Regular	
22	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	2	59	Regular	
23	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	2	61	Regular	
24	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	2	3	62	Regular	
25	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	2	3	62	Regular	
26	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	1	1	2	3	63	Regular	
27	2	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	2	3	65	Regular	
28	2	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	1	2	3	66	Regular	
29	2	2	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	2	2	2	2	1	2	3	68	Regular	
30	2	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	2	2	2	2	1	2	3	68	Regular	
31	2	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	2	2	2	2	1	2	3	70	Regular	
32	2	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1	3	3	2	2	2	1	3	3	73	Regular	
33	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	1	3	3	2	2	2	1	3	3	74	Regular	
34	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	3	3	76	Regular	
35	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	76	Regular
36	3	3	3	3	3	3	4	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	78	Regular
37	3	3	3	3	3	4	4	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	79	Regular
38	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	81	Regular
39	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3	3	81	Regular
40	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	3	2	3	3	82	Regular	
41	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	4	3	3	2	3	3	3	3	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	85	Bueno	
42	3	3	3	4	3	4	4	3	4	2	4	4	3	2	3	3	4	3	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	87	Bueno	
43	3	3	3	4	4	4	4	4	4	2	4	4	3	2	3	4	4	3	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	90	Bueno	
44	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	2	3	4	5	4	3	2	4	3	2	3	3	2	3	3	94	Bueno	
45	3	3	3	4	4	4	5	4	4	3	4	4	3	2	4	4	5	4	3	3	4	3	2	3	3	3	3	3	97	Bueno	
46	3	4	3	5	4	5	5	4	4	4	4	4	3	3	4	4	5	4	3	3	4	4	2	3	4	3	4	3	105	Bueno	
47	3	4	3	5	4	5	5	4	4	4	4	4	3	4	4	4	5	4	3	3	4	4	2	3	4	3	4	3	106	Bueno	
48	3	4	3	5	5	5	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	5	4	4	3	4	4	2	3	4	4	4	4	111	Bueno	
49	4	4	3	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	4	4	4	5	5	4	3	5	4	3	3	4	4	4	4	116	Eficiente	
50	5	5	4	5	5	5	5	5	4	4	4	5	3	4	4	4	5	5	4	4	5	4	3	4	5	4	4	5	124	Eficiente	
	101	116	118	163	120	157	158	149	130	107	142	155	88	93	102	157	152	130	118	74	140	122	85	108	91	76	102	122			

Anexo 7.

Categorización de dimensiones

Formalización empresarial. D. L. 1409		Cant.
A	Decreto Supremo N° 156-2004-EF - Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal	4
B	Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda.	4
C	Funciones del notario	4
D	Presentación de declaración jurada	4
Competencias notariales		Cant.
E	Base Tributaria	4
F	Simplificación de determinación de tributos	4
G	Optimización de mecanismos de cobranza	4
Total		28