



**UNIVERSIDAD NACIONAL**

**“PEDRO RUIZ GALLO”  
ESCUELA DE POST GRADO**

**MAESTRÍA EN ADMINISTRACION**

---



**Lineamientos técnicos administrativos del Catastro  
Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al  
Patrimonio Predial en la Municipalidad distrital de  
Pimentel – Provincia de Chiclayo, año 2016**

**TESIS**

**PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN  
ADMINISTRACIÓN CON MENCIÓN EN  
GERENCIA EMPRESARIAL**

**AUTOR:**

**Arq. CARLOS OMAR RIVADENEYRA CÉSPEDES**

**ASESOR:**

**M. Sc. MARÍA NAIDU AQUINO CAVERO**

**Lambayeque – Perú  
Abril - 2018**

LINEAMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS DEL CATASTRO  
URBANO PARA MEJORAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO AL  
PATRIMONIO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
PIMENTEL-PROVINCIA DE CHICLAYO, AÑO 2016

---

C. OMAR RIVADENEYRA CÉSPEDES  
Autor

---

MG. MARÍA NAIDU AQUINO CAVERO  
Asesor

Presentada para obtener el Grado de Maestro en Administración con mención  
en Gerencia Empresarial

**APROBADA POR:**

---

M.Sc. Miguel Cabrera Villegas  
PRESIDENTE DEL JURADO

---

M.Sc. Giuliana Vilma Millones Orrego  
SECRETARIO DEL JURADO

---

M.Sc. Aurelio Sánchez Gamarra  
VOCAL DEL JURADO

**LAMBAYEQUE – PERÚ – ABRIL 2018**

## **Agradecimiento**

*Le agradezco a Dios por ser mi guía en todos los caminos de mi vida y darme las fuerzas necesarias para seguir adelante a pesar de los obstáculos encontrados.*

*A mi asesora la MSc. Naidu Aquino Caveró, por su paciencia y valiosas enseñanzas.*

*Al MSc. Luis Fernández Moncada, por sus aportes y conocimientos.*

*Gracias a todas las personas que de una u otra manera ayudaron a la realización de este trabajo.*

## **Dedicatoria**

*A Dios todopoderoso, a mi esposa Milagritos, a mis hijos Marcelo y Valeria,  
por ser el motor de mi vida, a mis padres desde el cielo por ser el pilar  
fundamental de lo que soy, a mis suegros Javier y Dorita, a mi Madrina Vicky  
por sus ánimos y su apoyo, a mis hermanos y a toda la familia que de una u  
otra forma contribuyeron en la realización de este trabajo.*

## Índice General

Agradecimiento .....	III
Dedicatoria .....	IV
Índice de Tablas .....	VII
Índice de Gráficos .....	VIII
Índice de Figuras .....	IX
Lista de Abreviaturas .....	X
Resumen .....	XI
Abstract .....	XII
Introducción .....	13
CAPÍTULO I:.....	17
ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	17
1.1.    Ubicación .....	17
1.2.    Cómo surge el problema .....	20
1.3.    Como se manifiesta y qué características tiene el problema .....	22
1.4.    Descripción de la metodología.....	30
1.4.1.    Tipo de Investigación.....	30
1.4.2.    Diseño de Investigación.....	30
1.4.3.    Población.....	30
1.4.4.    Muestra.....	31
1.4.5.    Materiales, técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	31
1.4.6.    Métodos y procedimientos para la recolección de datos .....	33
1.4.7.    Análisis estadístico de los datos.....	33
CAPITULO II .....	34
MARCO TEÓRICO.....	34
2.1.    Base Teórica.....	34
2.1.1.    Variable: Gestión Catastral .....	34
2.1.1.1. Gestión organizacional .....	34
2.1.1.2. Desarrollo organizacional de los gobiernos locales .....	35
2.1.1.3. Organización de los Gobiernos Locales .....	38
2.1.1.4. El Catastro:.....	45
2.1.1.4.1.    Procesos Catastrales .....	51
2.1.1.4.2.    El Código Único Catastral.....	53
2.1.1.4.3.    Catastro Técnico Multifinalitario (CTM) .....	54
2.1.1.5. Instituciones competentes para el catastro y sus funciones.....	56
2.1.1.5.1.    Entidades de la Administración General del Estado.....	56

2.1.1.5.2. Entidades de la Administración local .....	61
2.1.1.5.3. Entidad de la Administración regional: Gobiernos Regionales.....	62
2.1.1.6. Política Catastral Peruana.....	63
2.1.1.7. Cartografía Catastral .....	66
2.1.1.8. Valuación Catastral .....	68
2.1.2. Relacionadas con la variable impuesto predial .....	70
2.1.2.1. Decreto Legislativo 776 – Ley de Tributación Municipal .....	70
2.1.2.2. El Impuesto Predial Urbano .....	71
2.1.2.3. Ley Orgánica de Municipalidades – Sistema Tributario Municipal.....	77
CAPITULO III .....	80
3.1. Resultados de la Investigación. ....	80
3.1.1. Resultados obtenidos de la aplicación del cuestionario al personal de la Municipalidad Distrital de Pimentel – Variable Independiente – Gestión Catastral .....	80
3.1.1.1. Dimensión: Desarrollo Organizacional.....	81
3.1.1.2. Dimensión Catastro de Predios .....	89
3.1.1.3. Dimensión Código Único Catastral .....	92
3.1.1.4. Dimensión Certificación Catastral .....	96
3.1.1.5. Dimensión: Registro Catastral.....	97
3.1.2. Resultados obtenidos de la aplicación del cuestionario al personal de la Municipalidad Distrital de Pimentel – Variable Dependiente –Impuesto Predial .....	99
3.1.2.1. Dimensión Padrón de Contribuyentes de Impuestos Prediales .....	99
3.1.2.2. Dimensión: Fiscalización y Control Tributario .....	105
3.1.3. Escala: Nivel de confiabilidad.....	107
3.1.4. Análisis del instrumento entrevista aplicado al personal de COFOPRI.....	107
3.1.5. Análisis del instrumento entrevista aplicado a funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel.....	115
CAPITULO IV .....	126
PROPUESTA.....	126
LINEAMIENTOS TECNICOS – ADMINISTRATIVOS PARA LA GESTIÓN DEL CATASTRO URBANO EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL.....	126
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	140
CONCLUSIONES .....	140
RECOMENDACIONES .....	141
REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS.....	142
ANEXOS.....	145

## Índice de Tablas

Tabla N° 1: Situación de los convenios de las Municipalidades de la Región Lambayeque con COFOPRI .....	23
Tabla N° 2: Recaudación Impuesto Predial – Distrito de Pimentel – Periodo 2014 - 2016.....	24
Tabla N° 3: Distribución de la Muestra .....	31
Tabla N° 4: Aplicación de Instrumentos de acuerdo a la muestra considerada .....	32
Tabla N° 5: Métodos y procedimientos para la recolección de datos .....	33
Tabla N° 6: PERÚ: Municipalidades que tienen catastro distrital, según departamento, 2013 .....	63
Tabla N° 7: Nivel de organización de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel.....	81
Tabla N° 8: Nivel de satisfacción con la labor que realiza dentro de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel.....	83
Tabla N° 9: Nivel de gestión documentaria que se da en la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	84
Tabla N° 10: Lineamientos estratégicos para la gestión catastral por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel.....	86
Tabla N° 11: Nivel de capacitación del personal .....	88
Tabla N° 12: Frecuencia de actualización del Catastro Predial urbano .....	89
Tabla N° 13: Factores que determinan la desactualización del Catastro.....	91
Tabla N° 14: Nivel de asignación del CUC .....	92
Tabla N° 15: Cumplimiento del Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, que exige que la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC. ....	94
Tabla N° 16: Frecuencia con que se emiten los certificados catastrales .....	96
Tabla N° 17: Nivel de vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294.....	97
Tabla N° 18: Frecuencia de actualización del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro predial urbano en el Distrito de Pimentel .....	99
Tabla N° 19: Nivel de vinculación del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro Predial Urbano .....	101
Tabla N° 20: Consideración respecto a que, las altas tasas de morosidad influye en el Cumplimiento de pago del Impuesto Predial, ello debido a la carencia de un Catastro actualizado. ....	102
Tabla N° 21: Nivel de cumplimiento de asignación del porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro .....	104
Tabla N° 22: Nivel de captación de los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	105
Tabla N° 23: Estadísticas de fiabilidad .....	107

## Índice de Gráficos

Gráfico 1: Nivel de organización de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	81
Gráfico 2: Con respecto al Nivel de satisfacción con la labor que realiza dentro de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	83
Gráfico 3: Nivel de gestión documentaria que se da en la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel.....	85
Gráfico 4: Lineamientos estratégicos para la gestión catastral por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	86
Gráfico 5: Nivel de capacitación del personal.....	88
Gráfico 6: Con respecto a la Frecuencia de actualización del Catastro Predial urbano .....	89
Gráfico 7: Factores que determinan la desactualización del Catastro .....	91
Gráfico 8. Nivel de vinculación del CUC .....	93
Gráfico 9: Cumplimiento del Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, que exige que la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC.....	94
Gráfico 10: Frecuencia con que se emiten los certificados catastrales .....	96
Gráfico 11: Nivel de vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294 .....	98
Gráfico 12: Con respecto a la Frecuencia de actualización del Catastro Predial urbano .....	99
Gráfico 13. Nivel de vinculación del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro Predial Urbano .....	101
Gráfico 14: Consideración respecto a que, las altas tasas de morosidad influye en el Cumplimiento de pago del Impuesto Predial, ello debido a la carencia de un Catastro actualizado ...	103
Gráfico 15: Nivel de cumplimiento de asignación del porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro.....	104
Gráfico 16: Nivel de captación de los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel.....	106



## Índice de Figuras

Figura 1: Vista satelital del Cercado del Distrito de Pimentel – Chiclayo .....	17
Figura 2: Mapa del Distrito de Pimentel .....	18
Figura 3: Edificio principal de la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	18
Figura 4: Estructura Orgánica Municipalidad Distrital de Pimentel .....	25
Figura N° 5: Estructura Orgánica de la Subgerencia de Desarrollo Urbano .....	26
Figura 6: Organigrama De La Division De Administración Tributaria .....	29
Figura N° 7: Lineamientos generales técnicos – administrativos del Catastro Urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel .....	127
Figura N° 8: Interacción con unidades operativas al interior de la Municipalidad .....	131
Figura N° 9; Estructura jerárquica recomendada .....	132

## **Lista de Abreviaturas**

COFOPRI:	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.
CUC:	Código Único Catastral.
IGN:	Instituto Geográfico Nacional.
INACC:	Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero, el cual fue fusionado mediante DS N008-2007 con el INGEMMET, siendo absorbido por este último.
INEI:	Instituto Nacional de Estadística e Informática.
INGEMMET:	Instituto Geológico Minero y Metalúrgico.
LOM:	Ley Orgánica de Municipalidades.
MINAG:	Ministerio de Agricultura.
MVCS:	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
PCDPI:	Proyecto de consolidación de la propiedad informal- Banco Mundial.
PMC:	Programa de Mejoramiento Continuo de la Gestión de Finanzas Públicas.
PMM:	Programa de Modernización Municipal (PMM).
SBN:	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
SNCP:	Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial del Perú.
ST-SNCP:	Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial del Perú.
SUNARP:	Superintendencia Nacional de los Registro Públicos.

## **Resumen**

El Catastro Predial Urbano tiene un carácter fundamental en la planificación y gestión urbanística de una municipalidad, ya que ofrece las herramientas, la precisión geométrica y temática necesaria para la elaboración de los planes de desarrollo urbanístico, así como la información técnica para poder delinear el cobro del impuesto predial, el cual constituye una de las principales fuentes de ingreso de los gobiernos locales.

En ese sentido, la presente tesis muestra la importancia de tener un Catastro Predial Urbano, actualizado y debidamente gestionado lo que optimiza decididamente la recaudación de dicho tributo y, por ende, en mayores ingresos al municipio. Para ello, se seleccionó como objeto específico de estudio a la Municipalidad Distrital de Pimentel, la cual representa en la Provincia de Chiclayo, una de las que mayor crecimiento urbano ha presentado en estos últimos años y en el que se han podido identificar los problemas comunes que aquejan a la mayoría de las municipalidades en nuestro país como son la desactualización de la información catastral, la descoordinación con los entes encargados de centralizar la información como son los Registros Públicos y el Sistema Nacional Integrado de Catastro.

El objetivo es determinar las características de los lineamientos técnicos administrativos, del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel, las cuales serán planteadas a través de una propuesta.

**Palabras Claves:** Catastro, gestión, municipalidad, impuesto predial, administración, predios.

## **Abstract**

The Urban Property Cadastre has a fundamental character in the urban planning and management of a municipality, since it offers the tools, the geometric and thematic precision necessary for the elaboration of the urban development plans, as well as the technical information to be able to delineate the collection of the property tax, which constitutes one of the main sources of income of the local governments.

In this sense, the present thesis shows the importance of having an Urban Property Cadastre, updated and properly managed, which decisively optimizes the collection of this tax and, therefore, in higher income to the municipality. For this purpose, the District Municipality of Pimentel was selected as the specific object of study, which represents in the Province of Chiclayo, one of the areas that has experienced the greatest urban growth in recent years and in which the common problems that afflict the majority of municipalities in our country, such as the outdated cadastral information, have been identified. The lack of coordination with the entities in charge of centralizing information such as the Public Registries and the National Integrated Cadastre System.

The objective is to determine the characteristics of the technical and administrative guidelines of the Urban Cadastre in order to improve the collection of the Property Tax in the District Municipality of Pimentel, which will be proposed through a proposal.

**Keywords:** Cadastre, management, municipality, property tax, administration, land.

## **Introducción**

La entrada al siglo XXI ha pretendido un cambio de paradigma en la gestión de las municipalidades. Ya no es admisible una gestión letárgica, aislacionista y constreñida a administrar lo existente, sino que, por el contrario, hoy se enfoca dentro de los lineamientos de la moderna gestión pública, hacia una nueva dinámica orientada a la planificación y optimización de medios y recursos como herramientas primordiales para el desarrollo de este nuevo paradigma (Sánchez Flores, 2015).

En ese contexto, uno de los aspectos más problemáticos es el relacionado a la recaudación tributaria y dentro de este aspecto, la recaudación del impuesto predial, el cual pasa por una serie de limitaciones en cuanto a su eficacia recaudatoria, motivada, entre otros problemas, a una ineficiente gestión de recursos entre los que se encuentra, precisamente, la gestión catastral.

El Catastro Predial Urbano constituye la columna vertebral de la información urbana de todo gobierno municipal, pues en él están reflejados, no sólo todos los aspectos territoriales dentro los cuales cada gobierno local ejerce su jurisdicción, sino que detalla toda la información de los predios que lo componen, por lo que, a partir de esos datos se construye y mantiene la base informática con el que se hacen las proyecciones recaudatorias del impuesto predial urbano.

En ese contexto, la Municipalidad Distrital de Pimentel presenta las mismas características que se tiene en el Perú en la mayoría de los gobiernos locales en los que, la baja recaudación de la tributación predial urbana tiene como una de sus principales causales a la mala gestión que se hace de la información del Catastro Urbano, derivados a su vez del costo que éste tiene, pues la mayoría de gobiernos locales pequeños y medianos, no cuentan con los recursos financieros necesarios, además que no poseen una capacitación adecuada de que es, y para qué sirve un Catastro. Así, de esta manera, por ejemplo, de acuerdo a información proporcionada por el Sr. Eloy Mendoza Gonzales, Jefe de Administración Tributaria de Pimentel, en forma recurrente, durante los cinco últimos años sólo se ha podido recaudar el 40% del total de lo proyectado. Si a eso se añaden problemas de naturaleza organizacional-administrativa e interferencias de orden político por las distintas administraciones que asumen la conducción de las municipalidades

Por lo tanto, es inadmisibles en una gestión pública como la actual donde los niveles de calidad y exigencia se han optimizado, no contar con los recursos económicos necesarios para el desarrollo de cualquier municipio por no tener un catastro actualizado y técnicamente bien gestionado, que son características claves a desarrollar dentro de una adecuada administración.

En consecuencia, la situación problemática se ha podido percibir en función de las variables: la gestión catastral y la recaudación del impuesto predial; ambas constituyentes del problema formulado; ¿Cuáles son las características de los lineamientos técnicos administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel-Provincia de Chiclayo, año 2016?

Y como problemas específicos, se establecieron los siguientes:

1. ¿Cómo se desarrolla la gestión del Catastro Urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel?
2. ¿Cómo se ha venido dando la recaudación del Impuesto Predial de la Municipalidad Distrital de Pimentel en el periodo 2013 – 2016?
3. ¿Cuáles son los lineamientos técnicos - administrativos del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP), que propiciarán la mejora de la gestión del Catastro Urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Para el tratamiento de dicho problema principal y específicos, se llegó al planteamiento de un objetivo general en los siguientes términos:

“Determinar las características de los lineamientos técnicos administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel-Provincia de Chiclayo, año 2016”

Y, como Objetivos Específicos se plantearon los siguientes:

- 1) Analizar, a través del desarrollo organizacional, la situación del catastro urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

- 2) Analizar la situación de la recaudación del Impuesto Predial de la Municipalidad Distrital de Pimentel en el periodo 2013 – 2016.
- 3) Identificar y determinar los lineamientos técnicos y administrativos apropiados del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP), para mejorar la gestión del Catastro Urbano de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Todos ellos con el propósito de determinar las características de los lineamientos técnicos administrativos para mejorar la gestión del catastro urbano y su eficacia en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel, Provincia de Chiclayo – año 2016. De esta manera la investigación es motivo de contribución significativa y pertinente conveniencia justificada dado que los datos catastrales que se disponen, por lo general, carecen de actualidad, son erróneos y no tienen una información geográfica precisa respecto a la ubicación de los inmuebles y los datos respecto a las características físicas del mismo tales como: forma, dimensiones, servicios urbanos y jurídicos y mejoras, entre otros.

Por otro lado, la investigación en su formato de informe de tesis, queda estructurado de la siguiente manera:

Capítulo I. Análisis del objeto de estudio, en dicho capítulo se presenta la ubicación geográfica del objeto de estudio, como surge el problema, sus manifestaciones y características a partir de la realización empírica del objeto de estudio. Asimismo, se expone una descripción detallada de la metodología empleada, así como datos sobre la población, muestra, técnicas e instrumentos, y forma de análisis estadístico de los datos recolectados.

Capítulo II. Marco Teórico, que indica el tratamiento teórico de las variables sobre la base de una revisión bibliográfica exhaustiva, pero limitada a la perspectiva analítica de la investigación.

Capítulo III. Análisis y discusión de los resultados de la información donde se presentan los datos obtenidos en tablas y gráficos precedidos por el análisis correspondiente. Dichos procedimientos demuestran la validez de los resultados.

Capítulo IV. Propuesta de los Lineamientos Técnicos – Administrativos del Catastro Urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel

Finalmente se exponen las Conclusiones determinadas en la investigación que sintetizan los resultados obtenidos. Asimismo, se presentan las Recomendaciones pertinentes, con carácter sugerente y orientador, con la finalidad de propiciar mejoras en la gestión del catastro urbano, que a su vez coadyuven en optimizar la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel.



# CAPÍTULO I:

## ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

### 1.1. Ubicación

La presente investigación se efectuó en el Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Región Lambayeque, región que se encuentra ubicada en la costa norte del territorio peruano, a 765 kilómetros de la Capital de la República (Lima).

Actualmente, el territorio del Distrito de Pimentel mide 60.70 Km<sup>2</sup>. De acuerdo a las proyecciones poblacionales del INEI al 2016 es de 44,641 habitantes, la densidad fue de 208.15 habitantes por Km<sup>2</sup>.

Sus límites son: Por el Norte con San José y Chiclayo, por el Sur con Monsefú y Santa Rosa, por el Este con Chiclayo y por el Oeste con el Océano Pacífico. Su capital es el Puerto de Pimentel a 12 Km. al Oeste de Chiclayo y a 4 m.s.n.m., en 1920 fue elevado a la categoría de Puerto Mayor, logrando un gran auge en los últimos años, así como del muelle desembarcadero.

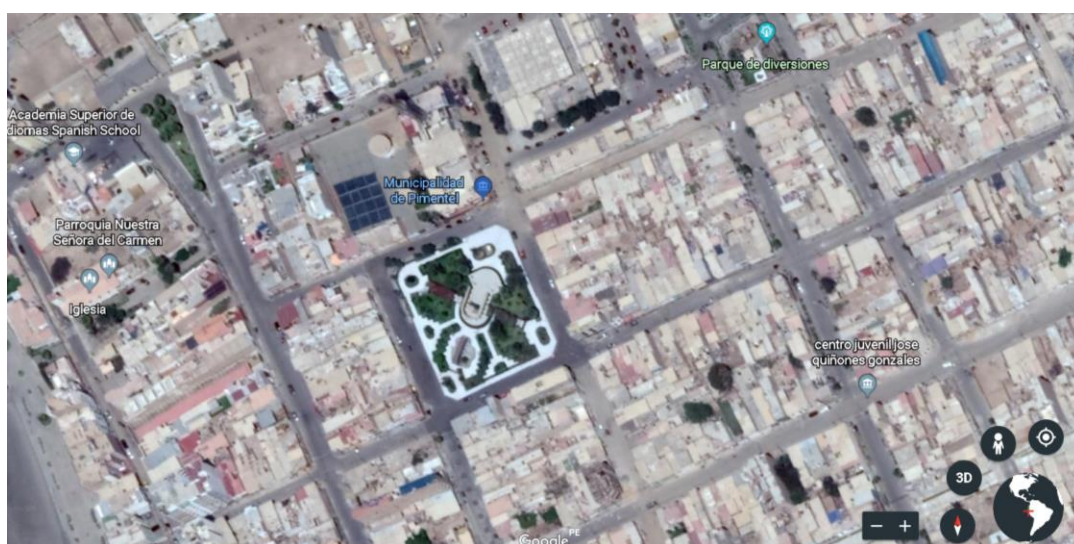


Figura 1: Vista satelital del Cercado del Distrito de Pimentel – Chiclayo

**Fuente:** Google Earth, 2018



Figura 2: Mapa del Distrito de Pimentel

**Fuente:** Google Maps

La Municipalidad de Pimentel fue elegida por ser el distrito con mayor crecimiento urbano de toda la Región Lambayeque, ofreciendo de esta manera un mejor reflejo del problema planteado en la presente investigación.



Figura 3: Edificio principal de la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fuente:** Acervo propio

El registro catastral constituye “una agrupación de informaciones sobre hechos, personas o bienes destinados a un determinado fin” (Costa, 2001). En ese contexto,

el Catastro Inmobiliario es “un registro administrativo (...) en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y con características especiales”. (Berné, Rivera, & Aznar, 2004)

Una de sus aplicaciones más evidentes, en el universo de un sistema de información territorial, es la fiscal, que “objetiva la recaudación legal a través del registro de intereses sobre la tierra, como derechos, restricciones y responsabilidades”. (Erba, 2007). Además, las informaciones contenidas en el registro también son relevantes para basar acciones de la planificación urbana y rural de las ciudades. Conforme a Costa (2001), “la importancia de mapas y del registro urbano como elementos básicos para la planificación y la elaboración de proyectos urbanos es tan grande que no se admite la inexistencia de ellos ni siquiera para la planificación de un pequeño viaje de turismo por la ciudad”.

El catastro visto así, constituye una herramienta dirigida a procurar y garantizar la descripción física, situación jurídica y valor económico de la propiedad inmobiliaria convirtiéndose de esta forma, en un instrumento fundamental para la recaudación del impuesto predial, permitiendo a los gobiernos locales, conocer su base tributaria (los predios de su jurisdicción y sus características) y sobre esta base, optimizar su recaudación.

Otro aspecto que se considera importante respecto al catastro, es el relacionado a la seguridad jurídica que genera al establecer orden con respecto a la titularidad de quienes tributan el impuesto predial, pues se da el caso recurrente en muchos lugares del país, en que se presentan dos y hasta tres contribuyentes sobre un mismo predio, a los que las municipalidades no niegan el pago debido a que éste representa un ingreso al gobierno local, generando, no obstante, un caos jurídico de efectos muy negativos en lo que significa la seguridad jurídica respecto a la propiedad o posesión de los bienes inmobiliarios.

Y como consecuencia, otro aporte significativo del catastro es, sin lugar a dudas, la reducción del tráfico de tierras en la medida que, al registrar la información de los terrenos y casas así como de la titularidad de sus propietarios, adjudicatarios o poseedores, se establece un parámetro referente de carácter jurídico invalorable para tutelar los derechos de los mismos frente a invasores o poseedores de mala fe que

usurpen inmuebles que no les pertenecen desde ningún punto de vista así como prever la negociación de los mismos a terceros de buena fe.

## **1.2. Cómo surge el problema**

De acuerdo a estudios realizados (SAT, 2011; Oliver, 2011; Satalaya y Rengifo, 2016), en la realidad no se logran alcanzar por la inadecuada gestión que se hace del mismo por parte de los gobiernos locales. Al respecto, si bien en teoría existe el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP), asignado para tal tarea por mandato de la Ley N° 28294, en la práctica, son muchas entidades públicas las que recopilan información catastral, generando con ello un verdadero caos respecto a la información de los predios y un clima de inseguridad jurídica y técnica geográfica.

En otros términos, no se ha logrado centralizar la información catastral, pues pese a tener como objetivos fundamentales los de integrar y unificar los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de las Entidades Generadoras de Catastro de predios, así como regular procedimientos de levantamiento, mantenimiento, actualización y publicidad de información catastral de fin multipropósito, y regular la vinculación del Sistema Nacional de Catastro del Perú y el Registro de Propiedad (SUNARP); la diversidad de organismos dedicados a tal tarea ha frustrado dichos objetivos.

Así, por ejemplo, tenemos que los valores para la aplicación de los impuestos relativos a la propiedad inmobiliaria son determinados por el Gobierno Central a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; mientras que la propiedad es declarada y administrada por el Ministerio de Justicia, quien tiene la administración de los Registros Públicos - SUNARP; sin que ambas instituciones mantengan alguna dase de relación con respecto a la información literal o cartográfica de su competencia. Paradójicamente este último (SUNARP), es la institución que lidera la mayor parte de la información sobre la materia y a su vez, es la que presenta la menor vocación -en la práctica- para la adecuada integración o difusión de la información generada. Esta situación trae consigo, entre otros efectos económicos negativos, la imposibilidad de retorno o feedback necesaria para el afinamiento de los procesos de valorización.

De acuerdo al Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF, señala en su Art. 6 que el Impuesto Predial, entre otros, es exclusivo de las municipalidades, el mismo que toma como base la declaración jurada de autoevaluó que presenta el contribuyente al registrar su propiedad (vivienda, oficina, local comercial, depósito, etc.) ante la municipalidad.

Por otro lado, de acuerdo al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la recaudación del impuesto predial al 2015 equivale al 0.16% del PBI, la misma que se encuentra estancada desde el año 2001. Si a ello sumamos el hecho, de que de dicho indicador, el 39% corresponde a las primeras 10 municipalidades, siendo la de Lima la más importante, se tiene que el 61% restante se distribuye entre los más 1851 gobiernos locales que hay en el país, considerándose una recaudación predial extremadamente baja, más aún si comparamos con otros países latinoamericanos, pues según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) para el año 2014, esta se sitúa muy por debajo de la recaudación predial en Chile (0.52% del PBI) y de Colombia (0.69% del PBI).

La recaudación del impuesto predial en el Perú solo supera a la de República Dominicana. En consecuencia, existen razones más que suficientes para fortalecer la recaudación tributaria de los gobiernos locales, la cual debe apoyarse en un sistema tributario eficiente y eficaz, que permita la recaudación, fiscalización y control de los impuestos y tributos, como fuente generadora de recursos, en búsqueda del autosostenimiento, brindándoles una mayor autonomía.

Esto está motivado por el hecho de que las municipalidades de todo el país presentan una realidad variopinta con respecto a la gestión catastral y en la que se presentan municipios sin catastro; municipios con catastros incipientes, municipios con catastro en desarrollo; y, municipios con catastros altamente tecnificados; donde el grado de avance depende directamente de los recursos de cada municipio y su capacidad de gestión.

Todo lo señalado tiene efectos directos sobre la recaudación tributaria predial urbana, pues al no disponerse de una información actualizada sobre la condición de los inmuebles (cambios operados en sus infraestructuras), dado que se trata de una información de naturaleza declarativa, se carece de los mecanismos apropiados para

una correcta fiscalización de dichas declaraciones. A esto se aúna la no existencia de mecanismos coordinados interinstitucionales que permitan compartir la información centralizada de los inmuebles, sea alfanumérica o cartográfica, ni con el Registro de Propiedad administrados por el Ministerio de Justicia a través de la SUNARP, ni con las áreas de valorización del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Por las razones expuestas, es urgente que las informaciones catastrales se configuren en un registro de elementos representativos de la estructura del territorio en cuanto a sus aspectos físico, censitario, económico, jurídico y social y éstos tengan cualidades como precisión y confiabilidad para así auxiliar en la gestión de las ciudades, mejorar la recaudación fiscal de las municipalidades y dotar de referentes jurídicos suficientes que mejoren la seguridad jurídica.

En ese contexto, en la Municipalidad Distrital de Pimentel, se ha podido observar a través de las primeras visitas realizadas y en conversaciones con sus funcionarios, la existencia de múltiples problemas que están relacionados con la desactualización catastral, con la identificación catastral, con la cartografía actualizada, la falta de capacitación de los funcionarios de la entidad, la limitada generación de información para la planificación urbanística y financiera (obras / impuestos), falta de software y hardware adecuados. Deficiencias, todas ellas, que generan una baja recaudación del impuesto predial y, como consecuencia, una mayor limitación de recursos para atender las necesidades de desarrollo de dicha comuna.

### **1.3. Como se manifiesta y qué características tiene el problema**

Las municipalidades de los distintos distritos de la provincia de Chiclayo, así como de las demás provincias del departamento de Lambayeque, no poseen a la fecha un catastro y si lo tienen, carece de información actualizada y precisa que permita generar criterios de fiabilidad suficiente como para mejorar la recaudación tributaria y reforzar la seguridad jurídica respecto a los predios insertos dentro de sus jurisdicciones.

Esta realidad problemática no ha podido ser atendida pese a los diversos intentos que los distintos gobiernos locales han mantenido durante todo este tiempo, como es el caso de los convenios firmados con COFOPRI; de los 20 distritos de la Provincia

solo 9 firmaron y de estos, casi en un 80% se ha frustrado o quedado a medio camino. Los factores aducidos van desde la falta de presupuesto y desconocimiento de los procedimientos hasta la volubilidad política, pues, cada vez que se da el democrático relevo del gobierno local, por lo general, las nuevas autoridades desestiman todo lo hecho por la anterior gestión.

Los efectos de esta situación llegan a niveles realmente dramáticos, como es el caso de la Municipalidad de Olmos, en la cual, de acuerdo a recientes informaciones aparecidas en el diario La Industria, sólo tributan el impuesto predial el 8% de la población. (Industria, 2017). SI se examina el siguiente cuadro, podrá verse nítidamente el panorama de algunas municipalidades lambayecanas que establecieron convenios en algún momento con COFOPRI con respecto a la realización del catastro:

**Tabla N° 1: Situación de los convenios de las Municipalidades de la Región Lambayeque con COFOPRI**

DISTRITO	SITUACIÓN CATASTRO	RECEPCIONADO	FACTOR	Año
MÓRROPE	Entregado	SI		2013-2014
CHONGOYAPE	Culminado	NO	Presupuestal	2013-2014
REQUE	Entregado	SI		2013-2014
LA VICTORIA	Suspendido		Presupuestal	2013-2014
JLO	Culminado	NO	Presupuestal	2013-2014
FERREÑAFE	Culminado	NO	Presupuestal	2013-2014
PUEBLO NUEVO	Culminado	NO	Presupuestal	2013-2014
PÍTIPO	Culminado	NO	Presupuestal	2013-2014
MESONES MURO	Culminado	NO	Presupuestal	2013-2014

**Fuente:** Elaboración propia

En la actualidad, los trabajos catastrales realizados por COFOPRI son inutilizables en la medida que la información se ha desactualizado por lo que, de darse el caso de reactivarse dichos convenios, se tendría técnicamente que partir de cero nuevamente, implicando todo ello una pérdida económica para el Estado.

En ese escenario, la Municipalidad Distrital de Pimentel, en la Provincia de Chiclayo, Región Lambayeque al igual que sus símiles en todo el país, presentan las características del problema explicado líneas arriba, pudiéndose observar que la

recaudación del impuesto predial, pese a la gran expansión urbana experimentada en su jurisdicción en el último quinquenio con la creación de nuevas urbanizaciones, centros de esparcimiento, hoteles y edificios de departamentos, se ha incrementado muy débilmente tal como puede verse en los siguientes cuadros:

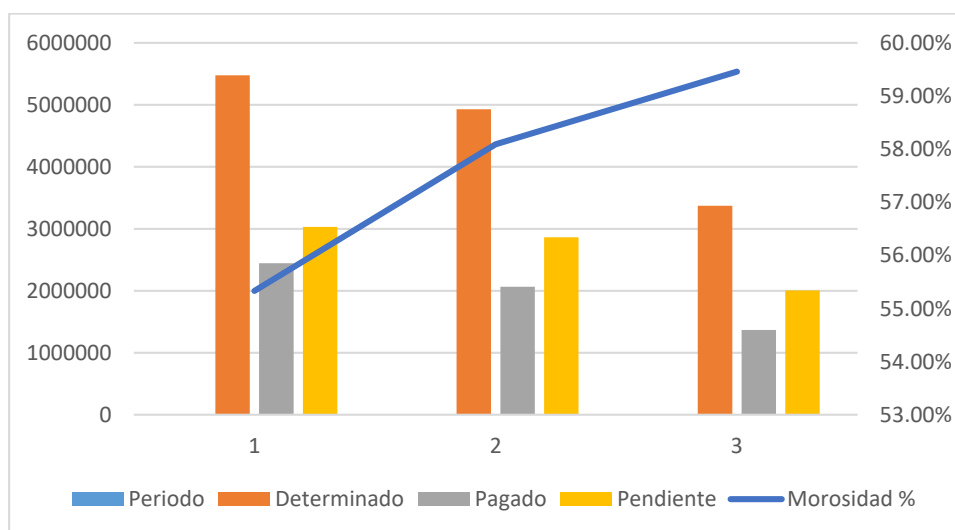
**Tabla N° 2: Recaudación Impuesto Predial – Distrito de Pimentel – Periodo 2014 - 2016**

<i>Periodo</i>	<i>Determinado</i>	<i>Pagado</i>	<i>Pendiente</i>	<i>Morosidad (%)</i>
2016	5476586.25	2446141.61	3030444.64	55.33%
2015	4929637.07	2065993.47	2863643.60	58.09%
2014	3371339.46	1366598.46	2004741.00	59.46%
<b>Totales</b>	<b>13777562.78</b>	<b>5878733.54</b>	<b>7898829.24</b>	<b>57.33%</b>

**Fuente:** Elaboración propia

Si esta información la apreciamos gráficamente, se puede ver que el impuesto predial ha tenido una recaudación inferior a lo previsto siendo este un elemento recurrente en los últimos 3 años, mientras que los índices de morosidad han tenido un descenso muy leve de acuerdo a los datos examinados.

**Gráfico N°: 1: Cuadro comparativo de la Recaudación Impuesto Predial - Distrito de Pimentel - Periodo 2014 - 2016**



**Fuente:** Elaboración propia

Si observamos los resultados tabulados en la Tabla N° 2 respecto a los índices de recaudación del impuesto predial y morosidad proyectados de manera gráfica (Gráfico N° 1), se puede apreciar con más nitidez la tendencia descrita y el grave



problema que esto significa desde el punto de vista de ingresos económicos a la Municipalidad mencionada.

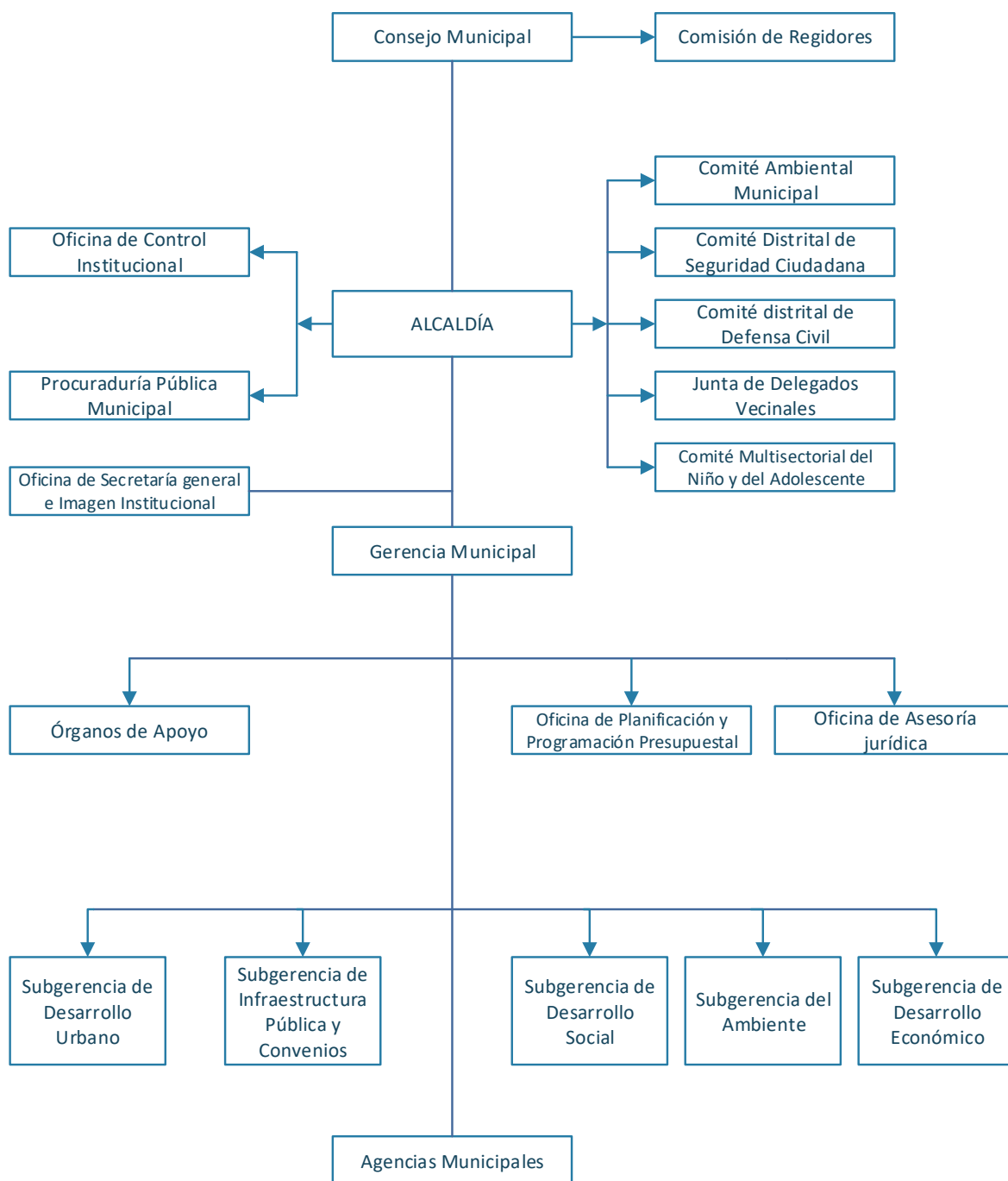


Figura 4: Estructura Orgánica Municipalidad Distrital de Pimentel

Fuente: ROF Municipalidad Distrital de Pimentel

A lo descrito, se añade el hecho de que la Municipalidad Distrital de Pimentel, cuya estructura orgánica la visualizamos en la Figura N° 1, no cuenta con una área especializada en gestión catastral. Si apreciamos el organigrama administrativo, se

puede advertir que éste no existe, delegando dicha labor a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, (ver Figura N° 2) la la cual lo delega, a su vez, a una oficina que comparte competencias con respecto al tema del ordenamiento territorial, aspecto que si bien tiene afinidades y similitudes con las cuestiones catastrales, no posee un conocimiento pleno de los que significa gestión catastral desde un plano estrictamente de gobierno local no contando con personal calificado para desrrollar dicha tarea.

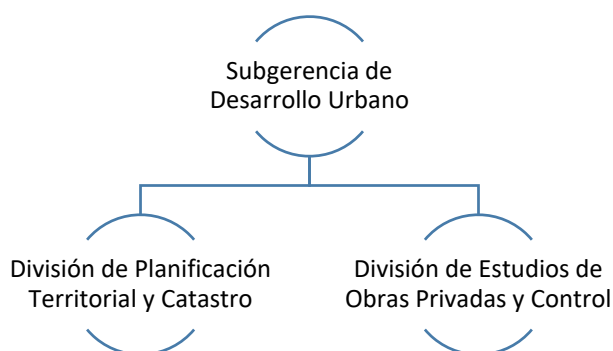


Figura N° 5: Estructura Orgánica de la Subgerencia de Desarrollo Urbano

Fuente; ROF Municipalidad Distrital de Pimentel

Las funciones de la Subgerencia de Desarrollo Urbano del Distrito de Pimentel son las siguientes, de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones:

- 1) Promover la política de Desarrollo Urbano a cargo de la Municipalidad Distrital de Pimentel
- 2) Supervisar y actualizar el Plan de Desarrollo;
- 3) Dictaminar los procesos privados y públicos de urbanización y asentamientos humanos que se tramiten;
- 4) Confeccionar planos urbanos específicos en zonas de interés primordial, por razones arquitectónicas, sociales, comerciales, institucionales, de trabajo, de política comercial, etc.
- 5) Promocionar el desarrollo de la infraestructura básica de apoyo y el mantenimiento de la misma;

- 6) Coordinar la ejecución de programas y proyectos de desarrollo urbano;
- 7) Dirigir el sistema de organización del espacio físico y uso del suelo;
- 8) Mantener un archivo catalogado e intangible de los planos y planes urbanos;
- 9) Normar y controlar los dispositivos municipales sobre seguridad de la población y evitar accidentes en la vía pública, locales comerciales, centros de reunión masiva,
- 10) Promover normas y requerimientos técnicos referidos al diseño y ejecución de Obras
- 11) Controlar que las obras de habilitación, con licencias de construcción, se ejecute de conformidad con las especificaciones técnicas
- 12) Velar por el cumplimiento de los Reglamentos Nacionales, Ordenanzas Municipales que regulan y controlan el desarrollo urbano de la ciudad, así como la correcta aplicación de los dispositivos que rigen el uso y la conservación de las propiedades privadas y públicas.
- 13) Formular y coordinar proyectos de inversión en beneficio de la comunidad del Distrito de Pimentel
- 14) Desarrollar acciones orientadas al saneamiento físico legal de los asentamientos humanos de la Municipalidad distrital de Pimentel;
- 15) Elaborar el Plan de Acondicionamiento Territorial del distrito identificando a las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección y de seguridad por riesgos naturales, áreas agrícolas y áreas de conservación ecológica.
- 16) Emitir pronunciamientos sobre las acciones de la demarcación territorial en el Distrito
- 17) Proponer la aprobación de la regulación Distrital, respecto del otorgamiento de licencias de construcción, remodelación o demolición, catastro urbano y rural,

saneamiento físico-legal de asentamientos humanos, avisos y anuncios publicitarios, nomenclatura de calles, parques y vías ~

- 18) Diseñar y ejecutar planes de renovación urbana;
- 19) Informar al Gerente Municipal el desarrollo de los programas y actividades a su cargo;
- 20) Informar sobre la elaboración y actualización del catastro del Distrito;
- 21) Cumplir y hacer cumplir el Código de Ética de la función pública en los órganos internos de su Dirección;
- 22) Otras funciones de su competencia, asignadas por la Gerencia Municipal.

Por otro lado, si consideramos que en el Distrito de Pimentel se tiene una población de 44.641 personas (proyección del INEI-2016) y si calculamos la media de los ingresos citados por impuesto predial (periodo 2014-2016), tenemos un ingreso predial per cápita por habitante de S/. 6.08874 soles lo que redundará con una baja en los niveles de desarrollo social y los grados de urbanismo.

La gran mayoría de los municipios carecen de catastros, a pesar que existe un marco jurídico que ordena su creación desde hace varias décadas. Al respecto, y a pesar de las grandes inversiones realizadas por el Estado en programas de formalización de propiedad y en las recientes iniciativas para la dotación de catastros municipales, la información no resulta aprovechable para los múltiples propósitos que se imaginaron en su diseño, por lo que no se ha logrado resultados significativos, pese a que la Ley N° 28294, que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el registro de Predios (SNCP), tiene 11 años de vigencia. Como ejemplo de esta dramática realidad, en la provincia de Chiclayo, de todos sus distritos, sólo Reque cuenta con una base catastral totalmente actualizada y ajustada a los parámetros legales exigidos por el SNCP.

De esta manera, el SNCP, no ha alcanzado resultados significativos en sus objetivos principales de promover el desarrollo de los catastros, lograr a que estos se estandaricen a nivel nacional, fortalecer la información existente, conseguir su

integración con los registros y su aplicación para fines de planeamiento de uso de los recursos.

El problema principal que explica esta situación es que la Ley 28294 crea un paradigma, con estándares exigibles a todas las entidades generadoras de catastro, que no se ajustan a la realidad y que, sobre todo, no poseen una estrategia para su implantación ni tampoco se toma en consideración la heterogeneidad de las necesidades y capacidades (técnicas, financieras, operativas) de los distintos actores. En consecuencia, para el caso del Distrito de Pimentel, se requiere de un catastro urbano municipal mínimo con orientación tributaria cuyas principales características sean: su fácil implementación, su sostenibilidad financiera acorde con la realidad económica de la municipalidad y su flexibilidad para ser sujeto de mejoras progresivas que permitan conectarse con otras funciones del catastro como las de ordenamiento urbano y seguridad jurídica. Este modelo a proponer en el presente trabajo de investigación también será aplicable a todas las municipalidades del país.

También tenemos que considerar que, la Unidad de Gestión Tributaria, cuya estructura orgánica se aprecia en la Figura N° 3, vive divorciada en gran parte de las Subgerencia de Desarrollo Urbano.

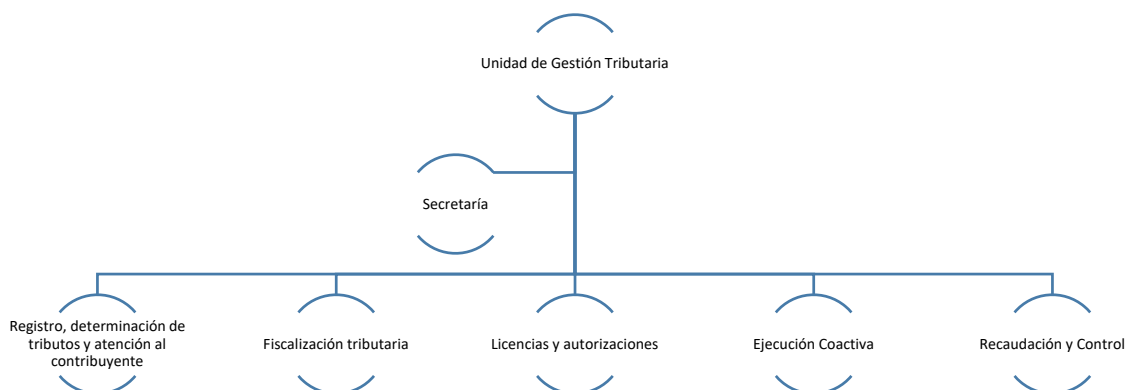


Figura 6: ORGANIGRAMA DE LA DIVISION DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

**Fuente:** ROF de la Municipalidad Distrital de Pimentel

Esta realidad se puede apreciar desde el momento mismo en que no existe una interconexión informática entre ambas oficinas, pese a que se trata de datos e información que constantemente tienen que ser confrontadas y correlacionadas.

## **1.4. Descripción de la metodología.**

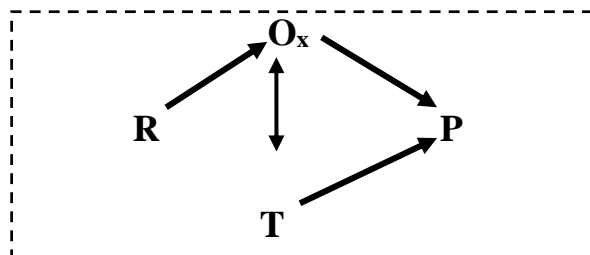
### **1.4.1. Tipo de Investigación.**

El tipo de investigación es descriptivo y cuantitativo con propuesta, no experimental y transversal, porque estuvo interesada en conocer las características técnico administrativas de las oficinas de catastro urbano, que permitan la ampliación de la base tributaria mediante el incremento de la recaudación del impuesto predial en el Distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo.

### **1.4.2. Diseño de Investigación.**

Se utilizó el diseño No – Experimental, propositiva. En este diseño se observa el hecho en su condición natural sin intervención del investigador, pero se trata de describir y emitir una propuesta a la variable independiente para observar su efecto en la variable dependiente, sobre la aspiración a la realidad mejorada.

**El esquema es el siguiente:**



Dónde:

**R** = Realidad observada

**Ox** = Análisis de la realidad

**P** = Propuesta

**T** = Teoría

### **1.4.3. Población.**

El estudio considera como población, a todos los funcionarios de las áreas de catastro urbano y Recaudación Tributaria de la Municipalidad Distrital de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Región Lambayeque; así como a los funcionarios encargados de catastro de COFOPRI – Sede Chiclayo.

#### 1.4.4. Muestra

A manera de muestra dirigida, se han elegido a los funcionarios y autoridades de la Municipalidad Distrital de Pimentel y funcionarios de COFOPRI que tengan relación directa con la gestión catastral y de recaudación tributaria, por lo que, debido a su limitado número, la muestra será la misma a la población, es decir, 20 funcionarios distribuidos de la siguiente forma:

**Tabla N° 3: Distribución de la Muestra**

Funcionarios	Organismo o Institución	Número de funcionarios
Encargados de realización de catastros	COFOPRI	6
Encargados de la Gestión Catastral y Predial	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL	
	Personal de Catastro	4
	Personal de Planeamiento Urbano	3
	Personal de Administración Tributaria	3
	Personal de Presupuesto	3
	Personal de Tesorería	1
<b>Total</b>		<b>20</b>

**Fuente:** Elaboración propia

#### 1.4.5. Materiales, técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Las técnicas e instrumentos de recopilación de datos que se utilizará son los siguientes:

##### **TÉCNICAS:**

- Encuesta:* La cual será aplicada a servidores y funcionarios de la entidad, así como del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), previamente seleccionados para la muestra del estudio.
- Entrevista:* Se utilizará esta técnica con el propósito de profundizar la investigación sobre la problemática existente y conocer las expectativas surgidas ante una propuesta de solución.

- c) *Análisis documental*: Será utilizado para la recolección, revisión y verificación de la información conveniente, relacionada con la problemática establecida, el marco teórico y las variables de estudio.

Tabla N° 4: Aplicación de Instrumentos de acuerdo a la muestra considerada

Funcionarios	Organismo o Institución	Número de funcionarios	Instrumento a ser Aplicado
Encargados de realización de catastros	COFOPRI	6	Entrevista semiestructurada para responder por escrito
Encargados de la Gestión Catastral y Predial	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL		
	Funcionario responsable de Catastro	1	Entrevista semiestructurada para responder verbalmente
	Personal de Catastro	3	Cuestionario
	Personal de Planeamiento Urbano	3	Cuestionario
	Funcionario responsable en el área tributaria	1	Entrevista semiestructurada para responder verbalmente
	Personal de Administración Tributaria	2	Cuestionario
	Personal de Presupuesto	3	Cuestionario
	Personal de Tesorería	1	Cuestionario
<b>Total</b>		<b>20</b>	

**Fuente:** Elaboración propia

#### INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

- a) *Cuestionario*: Se aplicará a los funcionarios y servidores permanentes un cuestionario previamente estructurado, con diecisiete (17) preguntas o ítems relacionados con cada una de las dimensiones de las variables en estudio. Para establecer la confiabilidad del instrumento, todos los ítems del cuestionario (18), medidos en escala Likert, serán sometidos a la prueba de consistencia basada en el coeficiente alfa Cronbach, considerando el criterio general de George y Mallery (2003).



- b) *Guía de entrevista semiestructurada*: A través de este instrumento, previamente estructurado, se entrevistará a funcionarios de la entidad sujeta de estudio con el propósito recabar información directa, de primera fuente, que permitirá comprobar la situación preliminar percibida respecto a la gestión del catastro urbano en la institución.
- c) *Hoja de Cotejo y Análisis*: Permitirá recoger, registrar y evaluar la información pertinente en cuanto a la situación de la organización y funcionamiento del catastro urbano, así como de documentos normativos (directivas, instructivos, etc.) del sistema de catastro integral en la entidad, en lo referente a su alcance, aplicación y vigencia.

#### 1.4.6. Métodos y procedimientos para la recolección de datos

**Tabla N° 5: Métodos y procedimientos para la recolección de datos**

Tipos de Métodos	Métodos	Procedimientos
Teóricos	Deductivo	Al establecer los criterios sobre los que se debe fundar un Catastro
	Analítico - Sintético	Al examinar el proceso de las relaciones de gestión descomponiendo cada uno de sus componentes y construyendo sus modelos
	Histórico-Lógico	Al examinar la secuencia en el origen y las tendencias del problema de investigación
Empíricos	Entrevistas y Encuestas	Aplicada a funcionarios y trabajadores de la municipalidad Distrital de Pimentel y COFOPRI
	Análisis de documentos	Documentos de gestión, fundamentos técnicos del Catastro Predial y de la recaudación del impuesto predial
Estadísticos	SPSS	Análisis cuantitativo y cualitativo

Fuente: Elaboración propia

#### 1.4.7. Análisis estadístico de los datos.

El análisis estadístico de los datos se realizó haciendo uso del paquete estadístico SPSS, versión 23 para Windows.

En la descripción de los datos, las variables cuantitativas se representan por las medidas de centralización y dispersión; y las variables cualitativas mediante su distribución de frecuencias.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Base Teórica**

##### **2.1.1. Variable: Gestión Catastral**

###### **2.1.1.1. Gestión organizacional**

La gestión organizacional, de acuerdo a Münch (2010), puede ser entendida como la planificación de todas las acciones que contribuyen al pleno funcionamiento de una organización y contribuyen a alcanzar los objetivos de sus emprendedores. Este modelo de trabajo está guiado por una política de valores de la propia organización para planificar acciones, gestionar recursos, formar la estructura jerárquica, gráficos elaborados de posiciones y funciones, así como establecer el proceso de disciplina e incentivos dirigidos a los empleados.

De acuerdo a Chiavenato (2001), se trata de un movimiento orientado hacia estrategias de cambio organizacional planeado mediante elaboración de modelos de diagnóstico, intervención y cambio, que incluye modificaciones estructurales junto a modificaciones de comportamiento, para mejorar la eficiencia y la eficacia de las empresas.

Mediante la gestión organizacional, es posible sistematizar todas las actividades organizativas y mapear el potencial de los actores involucrados, proponiendo mejoras siempre que sea necesario para maximizar los resultados. De esta forma, busca planificar, organizar, implementar, evaluar y controlar el desempeño empresarial, a fin de perfeccionar los recursos técnicos operativos y la calificación de los colaboradores. Entre sus beneficios está el incrementar la productividad y promover la calidad de vida en el entorno corporativo (Prieto H., 2012).

Montúfar (2008) establece que, por medio de la gestión organizacional se planea toda la estructura organizacional, desarrollando competencias gerenciales, creando

auditorías internas para verificar la calidad de los procesos, promoviendo la interacción entre los departamentos, elaborando políticas internas, normas y directrices, documentando todas las actividades y potenciando las actividades operaciones (p. 72).

Los cambios constantes y el desarrollo de tecnologías en el escenario corporativo actual hacen aún más importante una gestión organizativa eficaz. Por medio de ella, se elaboran nuevos métodos y técnicas de actuación que garantizan a las organizaciones adaptarse, sobrevivir y establecer una competitividad sana (Mendoza & Garza, 2010).

De acuerdo a Prieto H. (2012), una empresa que no desarrolla una gestión de las organizaciones estructuradas estrategias, revisión de procesos y evaluación constante de los resultados obtenidos con respecto a la esperada, se encuentra en una situación de desventaja en el entorno dinámico en el que vivimos, dada la velocidad del cambio.

#### **2.1.1.2. Desarrollo organizacional de los gobiernos locales**

Los gobiernos locales en el Perú se organizan dentro del marco de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y sus modificatorias, las cuales, en menor grado han reestructurado algunos aspectos de las funciones y competencias de los gobiernos locales.

La competencia, según la doctrina y la Ley, se construye por la materia, y dentro de ella, según grados, alcances o territorio. De ella, se derivan las atribuciones correspondientes (Art. 61.2 de la Ley N° 27444)

Desde una perspectiva descentralista debe reconocerse que el gobierno de las municipalidades constituye un asunto de vital importancia para la reconstrucción democrática del Estado y la descentralización del país, por lo que dicha reforma debe atender los siguientes puntos:

- a) Excluir a las municipalidades de las regulaciones generales de Ley Orgánica que disponen actualmente los artículos 106° y 198° de la Constitución;

b) La autonomía local debe ser parte del derecho fundamental constitucional y debe formularse sobre la base de los siguientes principios y preceptos:

- Consagración expresa y garantías de la autonomía local y de las competencias municipales.
- Las municipalidades deben percibir recursos financieros adecuados y propios, así como disponer libremente de sus rentas.
- La asignación de recursos a las municipalidades debe responder a una proporción razonable a las tareas que éstas asuman.
- Estos recursos deben ser de naturaleza regular y constante de modo que permitan prestar servicios públicos locales permanentes y contar con una adecuada programación financiera.
- Consagración de la función social y ecológica de la propiedad.
- Participación ciudadana, como instrumento clave para el desarrollo local.
- Reconocimiento de nuestra diversidad. Establecimiento efectivo de regímenes especiales para metrópolis, ciudades intermedias, centros históricos, municipalidades rurales, etc. Una Ley de Bases de Municipalidades debe establecer los regímenes especiales, las facultades, los recursos y la más adecuada estructura orgánica de cada tipología de las municipalidades.

La Ley de Bases de Municipalidades establece el marco general, las competencias de las municipalidades y aquellas competencias compartidas con otros niveles del Estado. Este aspecto general de la Ley de Bases de Municipalidades posee un desarrollo específico luego en leyes u ordenanzas que aprueben los respectivos gobiernos locales o, en todo caso, si así lo decidiese el legislador, los gobiernos regionales, 1º que hacen posible que nuestros municipios tengan una verdadera y efectiva autonomía política, administrativa y económica.

El proceso de modernización del Estado de acuerdo a los conceptos de la moderna Gestión Pública, se busca optimizar el rendimiento y la calidad de servicio de las

instituciones públicas en el país en aras de un Estado Eficiente y Transparente. En ese contexto, tenemos un propicio marco normativo y conceptual a tener como referentes si observamos los fundamentos y alcances de los recientes dispositivos relacionados al diseño y desarrollo organizacional. De esta forma se tiene:

- Política Nacional de Modernización de la Gestión Pública – D.S. 004-2003-PCM.
- El Plan Nacional de Simplificación Administrativa 2013-2016, mediante R.M. N° 048-2013-PCM.
- Ley N° 30057–Ley del Servicio Civil.
- La Política Nacional de Gobierno Electrónico 2013-2017, según Decreto Supremo N° 081-2013-PCM.

De acuerdo al artículo 192° de la Constitución se establece que, “acordar el régimen de organización interior es competencia municipal”. En esa línea, la Ley Orgánica de Municipalidades también reconoce esta competencia, y adecua su aprobación como máxima instancia de gobierno al concejo (artículos 9° y 29° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972) (Claros, 2013).

El mencionado Art. 3 de la Ley Orgánica de Municipalidades, también atribuye al Concejo Municipal la aprobación de las principales herramientas del gobierno municipal tales como la aprobación de los planes del desarrollo local, de acondicionamiento territorial, de desarrollo urbano, la reglamentación de los servicios públicos; la aprobación del presupuesto local y el ejercicio de la potestad tributaria local mediante la aprobación de ordenanzas tributarias.

De esta manera, los gobiernos locales establecen sus objetivos estratégicos respecto a la visión y misión institucional. Esto es resultado de un planeamiento que tiene como consecuencia inmediata, el “Plan de desarrollo concertado” (PDC). A esto se agregan otros planes no menos importantes, como por ejemplo: el “Plan de Desarrollo Institucional” y el “Plan Operativo Institucional”, aunque hay otros más (Claros, 2013).

Con respecto al Diseño Institucional Municipal (DIM), a decir de Daros (2013) se construye sobre “el diagnóstico estratégico que se hace al inicio del proceso”, mientras que el Desarrollo organizacional municipal (DOM), “es la estrategia para lograr el cambio planificado (situación dinámica), proceso que conduce al mejoramiento continuo”.

De acuerdo a Daros (2013), “el DIM es la guía para crear el DOM. El DIM y el DOM, conjuntamente, sirven para darle forma a la estructura orgánica funcional municipal, aunque no solamente se deben asociar a la estructura, pues abarcan otros aspectos que se irán comentando a medida que avance el módulo. Pero ¿qué es el Diseño institucional municipal (DIM) en concreto? Se entiende que el DIM es la imagen-objetivo de la organización. Es decir, a lo que la organización pretende aspirar” (p. III-4).

### **2.1.1.3. Organización de los Gobiernos Locales**

El nivel de organización de los gobiernos locales se funda en el adecuado equilibrio y manejo a fin de cumplir con los servicios para los que están creados por ley. Organizacionalmente, las municipalidades se basan en un modelo gerencial, la cual debe ser lo suficientemente flexible para adaptarse a las condiciones y circunstancias de cada municipalidad en particular. Tarea nada fácil en el Perú, donde las municipalidades presentan las siguientes debilidades estructurales: ausencia de políticas municipales, inadecuada prestación de servicios, burocratización administrativa, falta de personal especializado, bajos ingresos del personal, falta de información adecuada, falta de programas de capacitación, letargo del personal con respecto a un trabajo municipal eficiente y de buen trato a los administrados, entre otros aspectos.

La administración municipal, adopta una estructura gerencial sustentándose en los principios de programación, dirección, ejecución, supervisión, control concurrente y posterior.

El art. IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades preceptúa que la planeación local “(...) es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos.

En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales. El sistema de planificación tiene como principios la participación ciudadana a través de sus vecinos y organizaciones vecinales, transparencia, gestión moderna y rendición de cuentas, inclusión, eficiencia, eficacia, equidad, imparcialidad y neutralidad, subsidiariedad, consistencia con las políticas nacionales, especialización de las funciones, competitividad e integración.

La Dirección comprende la impartición de directivas, la delegación de funciones y la supervisión de las acciones que realice cada miembro de la organización edil; con el objetivo de que se logre el cumplimiento de una acción determinada, de la manera más eficaz posible, con ahorro de tiempo y dinero.

La Ejecución consiste en el cumplimiento estricto de lo planificado, lo que conlleva determinar el procedimiento y contar con los recursos necesarios, tanto en personal como en bienes.

El Control, consiste en el establecimiento de sistemas que nos permite medir los resultados actuales y pasados en relación con los planeados, con el objeto de medir el avance de lo ejecutado, corregir y formular nuevos planes.

La administración, dice además la norma, se rige por los principios de legalidad, economía, transparencia, simplicidad, eficacia, eficiencia, participación y seguridad ciudadana y por los contenidos en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, que según el art. IV del Título Preliminar son: legalidad, debido procedimiento, impulso de oficio, razonabilidad, imparcialidad, informalismo, presunción de veracidad, conducta procedimental, celeridad, eficacia, verdad material, participación, simplicidad, uniformidad, predictibilidad y privilegio de controles posteriores.

En cuanto a la estructura, de acuerdo al art. 26 de la Ley Orgánica de Municipalidades señala que la administración municipal adopta una estructura gerencial; lo que quiere decir que la administración municipal está bajo la dirección y responsabilidad de un gerente municipal. La dirección del gerente, en cuanto funcionario de confianza, es

atribución exclusiva y excluyente del alcalde, bajo ningún concepto puede ser designado por el concejo o cualquier otro órgano interno o externo a la municipalidad. El art. 20 inc. 17 de la Ley Orgánica de Municipalidades (LOM), señala expresamente que son atribuciones del alcalde designar y cesar al gerente municipal y, a propuesta de este, a los demás funcionarios de confianza. Por lo tanto, el gerente municipal depende de la alcaldía y tiene mando sobre los órganos de línea, de asesoramiento y de apoyo.

Por tanto, la gerencia municipal es el órgano de dirección del más alto nivel administrativo, dependiente de la alcaldía. Forma parte de la estructura orgánica básica de la municipalidad, a tenor del art. 27 de la LOM. En términos generales, le compete planear, dirigir, organizar, fiscalizar y controlar todas las actividades propias de la entidad municipal a su cargo (actividades que enmarcan dentro de la atribución de dirección); y también será el órgano responsable de la eficiencia, eficacia y desarrollo de la jurisdicción, de la capacitación y desenvolvimiento diario del personal bajo su cargo y de la atención adecuada al ciudadano (en el marco de su atribución de responsabilidad).

De esta manera, estructuralmente las municipalidades están organizadas de la manera siguiente:

- Órganos de Gobierno y Alta Dirección Órganos Normativos y de Fiscalización  
Órgano de Control
- Órganos de Coordinación, y de Participación
- Órganos de Asesoramiento
- Órganos de Apoyo
- Órganos de Línea
- Órganos Desconcentrados
- Órganos Descentralizados



Son Órganos de Gobierno y Alta Dirección, aquellos que ejercen la acción de Gobierno de la Municipalidad y en consecuencia fijan y disponen la ejecución de políticas y objetivos de desarrollo local que deben ejecutar en cumplimiento de sus atribuciones. Entre ellos tenemos el Concejo Municipal, la Alcaldía y la Dirección Municipal.

En cuanto a los Órganos Normativos y de Fiscalización, las Comisiones de Regidores (Permanentes y/o Especiales) que se conforman periódicamente en cada Municipalidad. Se denomina Órgano de Control, a aquel que efectúa la verificación de los resultados de la gestión en los aspectos administrativos, financieros y cumplimiento de Objetivos y Metas Institucionales. El Órgano de Control puede denominarse Dirección, Oficina o Unidad, según la Municipalidad sea grande, mediana o pequeña.

Entre los Órganos Consultivos y de Coordinación, tenemos a las Asambleas de: Alcaldes Distritales, de Alcaldes de Municipalidades de Centro Poblado Menor y de Agentes Municipales; entre los principales Órganos de Participación podemos citar a los Comités Comunales, a las Juntas de Vecinos, Comités de Parques, etc.

Son Órganos de Asesoramiento, los que se encargan de presentar sugerencias, formular propuestas y orientar a la Alta Dirección en la toma de decisiones. Por lo general, estos órganos satisfacen necesidades de consejo, ayuda especializada e información técnica de la Alta Dirección y de los Órganos de Línea. Entre ellos tenemos: Planificación, Presupuesto y Racionalización; Asesoría Legal y Estadística e Informática.

Se llama Órganos de Apoyo, a los que prestan servicios de carácter auxiliar o complementario a todos los órganos de línea y de asesoramiento de la Municipalidad. Estos órganos se observan en cualquier organización. Entre ellos tenemos a Personal, Contabilidad, Abastecimiento, Tesorería, Comunicaciones, Trámite Documentario y Archivo Central.

Se denominan Órganos de Línea, a los que ejecutan los servicios locales y los proyectos de inversión teniendo como marco general las competencias señaladas por la Ley de Municipalidades. Estos órganos se caracterizan porque ejecutan las

funciones principales de la Municipalidad y porque están directamente relacionadas con la Comunidad. Si desaparecieran estos órganos, prácticamente no tendría razón de subsistir una Municipalidad. Como ejemplo de estos órganos tenemos: Limpieza Pública, Registro Civil, Obras, Mercados, Camales, Educación, Cultura, Deportes, Sanidad y Saneamiento Ambiental, entre otros.

Son Órganos Desconcentrados, las Agencias Municipales, que se crean con la finalidad de desconcentrar funciones y servicios en bien de la Comunidad, así como los Programas, Empresas y Productos Especiales.

Son Órganos Descentralizados, Las Municipalidades de Centros Poblados Menores

De acuerdo a Wayne M. & Robert M. (2005), la gestión de recursos humanos es la aplicación de un conjunto de conocimientos y técnicas de gestión especializadas en la gestión de las relaciones con las organizaciones de personas con el fin de alcanzar los objetivos de la organización, así como proporcionar la satisfacción y la realización de las personas implicadas.

La planificación de recursos humanos es el proceso de toma de decisiones acerca de los recursos humanos necesarios para alcanzar los objetivos organizativos dentro de un determinado período de tiempo. Se trata de anticipar cuál es la fuerza de trabajo y los talentos humanos necesarios para la realización de la acción organizativa futura. La planificación estratégica de RH debe ser parte integrante de la planificación estratégica de la organización y debe contribuir al logro de los objetivos de la organización, incentivando el logro de los objetivos individuales de cada persona (Wayne M. & Robert M., 2005).

Son las personas que gestionan, controlan, ejecutan tareas y procesos. Por lo tanto, se nota que, independientemente de cuál sea el tipo de organización y sus objetivos, el éxito de las mismas depende mucho de la inversión en las personas que allí trabajan, con la identificación, entrenamiento y desarrollo.

La Gestión de Personas enfrenta todavía algunos desafíos como alinear a las personas con las estrategias de la organización; retener talentos (desarrollar las potencialidades de las personas); y principalmente, buscar el compromiso del líder (gestor) con la

gestión de personas, entre otros. De este modo, las tendencias de gestión de personas para los próximos años, están relacionadas con las preocupaciones de los gestores con el área de RRHH.

En lo que respecta a los documentos que estructuran la Gestión de los Gobiernos Locales, están determinados por las normas que regulan la elaboración y ejecución de los mismos.

Entre los documentos de gestión más importantes se encuentran:

- a) **Reglamento de Organización y Funciones - ROF.-** Constituye el documento Técnico Normativo de Gestión que establece y regula la “Estructura Orgánica de la Municipalidad”, en el que se determina la naturaleza, finalidad y funciones generales; precisando las atribuciones y las relaciones que deben darse entre las distintas Unidades Orgánicas del gobierno local.
- b) **Cuadro de Asignación de Personal - CAP.-** Es un documento Técnico Normativo de Gestión Institucional, en el cual se precisan todas las previsiones de cargos requeridos por el gobierno local, de acuerdo a sus necesidades técnico – profesionales con el objetivo de cumplir con los objetivos y fines de los servicios que presta a la comunidad.
- c) **Presupuesto Analítico de Personal - PAP.-** Es el documento en el que se determina las plazas para cada año de gestión Presupuestal y que están adecuadamente financiadas a través del Presupuesto Institucional. De esta forma, cada plaza prevé una determinada remuneración acorde con el perfil del trabajador, así como por la disponibilidad económica del municipio.
- d) **Manual de Organización y Funciones - MOF.-** Documento Normativo que establece las distintas funciones de cada una de las personas que labora en la municipalidad, de acuerdo a su nivel de cargo o puesto de trabajo. Este documento está fundado a partir de la estructura Orgánica y las funciones generales y específicas asignadas al personal.
- e) **Manual de Procedimientos Administrativos – MAPRO.-** Es un documento descriptivo y de sistematización normativa de carácter instructivo e informativo,

cuyo contenido es el detalle de los procesos generados para el cumplimiento de las funciones.

- f) **Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA.-** Es un documento unificado que contiene toda la información relativa a la tramitación de los procedimientos administrativos que se generan en la Municipalidad.

Pasando al tema de Gestión Estratégica, se tiene que considera que, la Gestión Pública Municipal tiene en conjunto varios desafíos para ser superados en el objetivo de atender a los municipios. El Gestor Público necesita tener competencia técnica, responsabilidad y conocer los principales problemas locales para atender las necesidades sociales, y para ello, la Gestión Pública Municipal necesita tener eficiencia y tenga base en principios modernos, en pro en la calidad de vida de la sociedad local (Prieto H. J. , 2012).

En ese contexto, la planificación, según Dalabona (2005, p.33) es identificar, analizar, estructurar y coordinar misiones, propósitos, objetivos, desafíos, metas, estrategias, políticas, programas, proyectos y actividades con el fin de alcanzar de manera más eficiente, eficaz y efectiva la maximización del desarrollo posible, concentrando esfuerzos y recursos. En el caso de la Gestión Pública, el gestor planea con el propósito de utilizar los ingresos públicos para ofrecer servicios públicos de calidad para la sociedad, maximizando el desarrollo local. Los niveles de planificación existentes son tres: El Nivel Estratégico, Táctico y Operativo. El Nivel Estratégico, en el caso de la Gestión Pública, son los jefes del Poder Ejecutivo (Presidentes, Gobernadores y Alcaldes), el Nivel Táctico, son los responsables de divisiones de la gestión pública (Ministros, Secretarios y Directores), y el Nivel Operativo son los siguientes: cargos operativos diversos (Otros Servidores Públicos) (Chiavenato, 2001).

El ciclo de la Planificación Estratégica en el marco de la gestión pública, de acuerdo a Prieto H. J. (2012, p. 71), empieza primero con el análisis de las fuerzas macroambientales, pasando por la elaboración de los orientadores estratégicos (visión, misión y valores), formulación de las estrategias, proyectos y planes de acción, y tras el control de resultados para analizar la eficiencia y la eficacia.

#### **2.1.1.4. El Catastro:**

Segun Larsson (1996, p. 97), “históricamente el catastro se estableció con fines físicos, donde sirvió de base para la tributación del sector público y para fines de registro legal en el sector privado, sirviendo como registro de la propiedad para la garantía de sus derechos”. Buscados con fines legales, económicos o físicos, cada uno de ellos era y sigue siendo de gran importancia para el proceso de desarrollo de la civilización”.

En nuestro país, la Constitución de 1993 en su Art. 194 estableció y aseguró la autonomía política, económica y administrativa de los municipios del país, marco jurídico que se especificó con más detalles a través de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley<sup>1</sup>. Sin embargo, como señala el Informe de la Defensoría del Pueblo, N° 133, (2008), “no siempre esta autonomía es ejercida de forma correcta por las municipalidades. Éstas tampoco han cumplido adecuadamente con las funciones que les han sido encomendadas por la Constitución, la Ley Orgánica de Municipalidades y las normas que regulan el proceso de descentralización y la prestación de servicios administrativos”. (p. 16)

Desde entonces, los municipios se han organizado para recaudar impuestos, principalmente impuestos sobre la propiedad urbana y los edificios. A partir de ese momento emergieron los primeros catastros de bienes inmuebles, dando testimonio hasta la actualidad con el catastro técnico multifinalitario regulado por la Ley del Sistema nacional de Catastro, Ley 28294.

Para Loch & Erba, (2007, p. 46): El catastro debe entenderse como un sistema de registro de bienes inmuebles, realizado en forma descriptiva, conjuntamente con el registro de bienes inmuebles y principalmente en forma cartográfica[...] La parte cartográfica del catastro trata de la forma, dimensiones y situación de los bienes inmuebles en el contexto municipal, regional o nacional.

---

<sup>1</sup> En el artículo IV de su Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, se señala que la finalidad de las municipalidades es representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

Larsson, (1996) define: aunque el catastro es una descripción sistemática de las unidades específicas dentro de un área. Esta descripción sistemática de las unidades específicas se hace mediante el registro, mediante mapas que identifican la ubicación y los límites de cada unidad y sus registros, que en general contienen un número de identificación y el área de la unidad y, en algunos casos, su uso exclusivo (Larsson, 1996).

Aún en segundo lugar este autor, o esencial no catastral para múltiples usos es que una sola unidad territorial definida puede ser utilizada como clave para integrar diferentes registros, lo que los hace disponibles para una gran cantidad de información territorial. Los datos físicos asociados a cada parcela, como el agua, la geología, la vegetación, los objetos construidos y los datos abstractos, tales como la propiedad, la moneda administrativa, el valor de la tierra, el uso de la tierra, los datos sobre invención y la cartografía completa basados en información del sistema (Loch & Erba, 2007). Es un sistema de gestión; moderno sistema integrado de base de datos que incluye toda la información sobre la tierra, sus características físicas y económicas, etc. Porque es fundamentalmente un sistema de gestión gubernamental para el mejor desarrollo de una nación.

Según Larsson (1996), el Catastro Técnico Multifinalitario puede definirse como un sistema a gran escala y orientado a la comunidad, destinado a servir a las organizaciones públicas y privadas y a los ciudadanos individuales, y tiene las siguientes características:

- Adopta el parcelamiento como unidad fundamental de organización espacial.
- Relaciona una serie de registros a la parcela, tales como posesión de la tierra, valor de la tierra, uso de la tierra
- Sus componentes principales son una estructura geo-referenciada espacialmente.
- Incorpora un programa de mapas básicos sobre los que se superpone la información catastral.

Entre los catastros que componen una estructura básica a los municipios, en el área urbana, están: el Registro Administrativo de las Obras de infraestructura pública, el Catastro Inmobiliario (predial y territorial) y el Registro Tributario y Recaudación. En la medida en que exista mayor inversión en esa área los catastros también evolucionan, con el desarrollo del registro socioeconómico, de equipamientos públicos, de uso y ocupación del suelo, de parcelas, de ocupaciones irregulares, de áreas de riesgo y otros.

Además del alcance urbano, el registro, siempre que sea posible, debe avanzar hacia las áreas rurales y abarcar informaciones relativas a la distribución de la tierra, a las familias que viven en el área rural, al uso y ocupación de las tierras, a la hidrografía, a las áreas de fragilidad ambiental, a la cobertura vegetal, a la malla vial, a los equipamientos públicos y otros, de todo el territorio municipal.

Entre la información que brinda el catastro sobre los bienes inmuebles, podemos clasificarla en:

- **Información Jurídica:** Comprende características jurídicas de los predios como nombre o razón social de los titulares, fecha de adquisición del inmueble, gravámenes, derechos, restricciones, tracto sucesivo, alteraciones de orden jurídico como la transmisión de la titularidad, constitución de derechos reales de usufructo o superficie o supuestos de concesión administrativa, segregación o división y agrupación de inmuebles entre otros.
- **Información Física:** Comprende características físicas de los predios como la superficie total, ubicación, área, límites, superficie construida, superficie de los locales de construcción, alteraciones de orden físico como la realización de nuevas construcciones, ampliación de construcciones existentes, rehabilitación, demolición o derribo, cambios de cultivo o aprovechamiento de terrenos rústicos, entre otros.
- **Información Económica:** Comprende datos económicos de los inmuebles como el uso o aprovechamiento de las parcelas o locales, valor de mercado, valor de suelo, valor de construcción, estado de conservación de las construcciones, tipología de las construcciones, calificación y clasificación de los cultivos;

alteraciones de orden económico como la modificación de uso o destino que no implique alteración de orden físico. (Puyal 1999: 11). Para la recolección de este tipo de informaciones, el catastro se basa en dos componentes: uno jurídico y otro eminentemente técnico.

El aspecto jurídico trata sobre la recopilación de toda la información jurídica, es decir, datos inherentes a los derechos reales inscritos de cada predio proveniente del Registro. (Puyal 1999, p. 11). Estos datos son las fuentes documentales indispensables para realizar la investigación registral del predio que se encuentran conformadas por distintos libros provenientes del mismo Registro, así como los documentos electrónicos o digitales, que por disposición debe llevar el Registro de la Propiedad Inmueble (Dale & McLaughlin, 1998).

Las fuentes principales son las fichas registrales y los Tomos antiguamente utilizados por el Registro, donde se realizan todas las operaciones registrales sobre las inscripciones de los derechos reales de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble. Puede constar, no sólo la información jurídica anteriormente definida, sino anotaciones preventivas, inscripciones de dominio, servidumbres, usufructos, primera inscripción de dominio, desmembraciones y cancelaciones, anotación sobre las hipotecas, cancelación de las hipotecas, tipo de predio (urbano o rústica), condiciones y cargas del derecho sobre los bienes que sean objeto de inscripción, la naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste, los nombres completos de las personas otorgantes del acto y contrato, el juez, funcionario o notario que autorice el título, la fecha de entrega del documento al Registro y cualquier tipo de información relevante a fin de completar la información jurídica del inmueble. (Puyal 1999, p. 12).

Asimismo, en caso que la información obtenida de las fichas o Tomos no sea suficiente para completar toda la información jurídica, se puede recurrir a los títulos archivados, es decir, el conjunto de documentos que dieron mérito a la extensión de un asiento de inscripción, así como las solicitudes de inscripción con las respectivas esquelas de observación y tachas, los cuales forman parte del Archivo Registra<sup>2</sup> y

---

<sup>2</sup> Según el artículo 108° de la Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN Reglamento General de los Registros Públicos, el archivo registral está constituido por:



son ordenados por orden cronológico de presentación. Igualmente, tenemos el Libro Diario, aquel donde se asienta cronológicamente en forma resumida el contenido de cada documento recibido diariamente en el Registro.

También se cuenta con los asientos electrónicos que comprenden información automatizada de los actos o derechos inscritos en el Registro, en un sistema de electrónico, producto del empleo de los adelantos tecnológicos, con el fin de dar seguridad y certeza jurídica a la información que brinda el Registro. Como hemos mencionado anteriormente, el Registro también, brinda información física de cada predio en estudio. Sin embargo, para que esta información sea real y precisa, es necesario que las Instituciones designadas por el Estado, realicen “levantamientos catastrales”. (Berné, Rivera, & Aznar, 2004)

El levantamiento catastral es un conjunto de acciones que tienen por objeto reconocer, determinar y medir el espacio que ocupa un predio, así como sus características naturales y artificiales. Asimismo, todas estas acciones van acompañadas de instrumentos tecnológicos y aplicación de metodologías que cuenten con el apoyo técnico, asesoría, normas del ámbito geográfico, el uso de técnicas y estándares a fin de lograr una cobertura nacional.

Entre las técnicas utilizadas tenemos, la recopilación de información gráfica existente sobre el predio en estudio, es decir, hojas cartográficas, mapas existentes, fotos, ortofotos<sup>3</sup>, imágenes satelitales a fin de describir las características físicas del predio.

Por otro lado, tenemos que, a través de hojas cartográficas, diccionario geográfico y toda la información obtenida, se trazan los polígonos catastrales en los documentos cartográficos y en fotografías aéreas de la zona catastral. Los polígonos catastrales son las figuras geométricas que se encuentran determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y

- 
- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
  - b) Los títulos que han servido para las inscripciones, las solicitudes de inscripción con las respectivas esquelas de observación y tacha;
  - c) Los índices y los asientos de presentación, organizados a través de libros o sistemas informáticos.

<sup>3</sup> Es un tipo de mapa proveniente de fotografías aéreas a las cuales se les ha corregido las distorsiones producidas por la inclinación de la cámara aérea y el relieve obteniéndose como producto una imagen del terreno con fondo fotográfico.

clases de suelo. Otra técnica es la investigación de campo, donde profesionales como topógrafos, ingenieros, peritos, encuestadores, arquitectos, estadistas e inclusive autoridades públicas se trasladan al lugar donde se encuentra ubicado el predio en estudio, a fin de documentar información tanto física como jurídica. En la mayoría de casos, se llena una ficha técnica de investigación de campo, donde se estipula información sobre área, hectáreas, metros cuadrados, terreno urbano o rural, ubicación: número de manzana o calle, lote, urbanización, residencia; tipo de servidumbre (acueducto, desagüe, energía eléctrica, paso, saca agua, telefonía, entre otros), linderos, coordenadas, construcciones, usos del suelo (vivienda, recreación, industrial, área protegida, agrícola, pecuario, forestal, vivienda agrícola, agropecuario, agroforestal, uso público, comercial, entre otros), cultivos, ríos, cerros, valles. Asimismo, situación respecto a la vía pública, es decir, la situación y alineación del predio respecto al sistema vial (red de comunicaciones destinada a canalizar el movimiento de vehículos y peatones). (Costa, 2001)

Igualmente, si la zona donde se encuentra cuenta con asfalto, concreto, empedrado, adoquín, banquetas, bordillos, autopista, carretera pavimentada, carretera asfaltada, vereda, entre otros. Si el predio cuenta con los servicios públicos como agua potable, electricidad, alumbrado público, alcantarillado, telefonía, drenajes. Durante este proceso, se determina para luego reconocer a las comunidades indígenas aledañas y la existencia de lugares tradicionales para uso ceremonial en un predio. De esta manera, se llena la ficha de investigación de campo y se elabora un croquis para la foto identificación en el material fotográfico.

Asimismo, tenemos la entrevista a los titulares del predio y, en todo caso, sus vecinos. Previamente, con la correspondiente notificación de aviso a los titulares de esta actividad, profesionales entrevistarán a estos titulares a fin de recolectar información jurídica y física de los propios titulares. En la mayoría de casos, se comienza con la identificación del titular, al cual se le pregunta información sobre su nombre completo, DNI, estado civil, sexo, fecha de nacimiento, grado de instrucción, ocupación, domicilio para recibir notificaciones, teléfono, entre otros. Luego, se le pregunta información sobre el predio como nombre del predio, si lo tuviese; propiedad, tenencia del predio o posesión, el tiempo en que tiene tal calidad y los documentos que amparan tal derecho como escrituras públicas, resolución judicial,

documento privado y todo tipo de documento que justifique tal derecho, número de ficha registral, si se encuentra en el Registro Público, pago de impuestos, gravámenes, derechos, restricciones, antiguos propietarios, entre otros.

#### **2.1.1.4.1. Procesos Catastrales**

Dentro de los trabajos internos de la Dirección de Catastro, se llevan a cabo diversos procesos que se relacionan con los proyectos que se tienen para la modernización catastral.

Para ello se requieren de equipos informáticos que tengan las características que permitan correlacionar la información gráfica con la alfanumérica y que tengan la posibilidad de hacer un gran número de cuestionamientos y ordenamientos de los datos que se encuentran dentro del mismo.

Igualmente es importante para obtener los resultados previstos, el que se trabaje en la propia Dirección de Catastro y- con personal que opere el sistema informático y que haga los diseños, involucrado en los trabajos que se llevan a cabo dentro del Catastro.

#### **Censos Catastrales**

Es bien sabido que actualmente existe una carencia de información, y donde se dispone de ésta se encuentra dispersa y los diversos organismos que la requieren dedican una gran porción de sus recursos a su recabación, situación que conduce a una onerosa y fragmentaria duplicación de esfuerzos.

Por razones obvias, no será factible establecer un catastro multifinalitario con “toda” la información; para seleccionarla se debe realizar con las siguientes alternativas:

- Una encuesta con las diferentes dependencias para conocer sus necesidades y programas, y poder incluirlas en el sistema catastral.
- Una selección empírica de la información, empleando para ello conocimientos generales sobre las actividades y necesidades del sector gubernamental y experiencias con otros proyectos.

- Elaboración de una matriz de decisión para lograr seleccionar la información a incluir, de una manera objetiva.

Al mismo tiempo, se deben establecer las prioridades en función de los proyectos de desarrollo, así como de la utilidad económica y social que pudiera producir la información.

Aparte de las reflexiones, es imprescindible considerar el propósito del sistema catastral a implementarse.

Así dentro de la función fiscal del sistema catastral, la información mínima para su funcionamiento sería:

- Un identificador de cada predio.
- Nombre y domicilio del sujeto del impuesto.
- Tipo de predio.
- Valor de cada predio.
- Impuesto predial.
- Planos catastrales con medidas y superficies de cada terreno y cada tipo de construcción.
- Valores de cada terreno y cada tipo de construcción.
- Para la función jurídica del sistema catastral se requiere además como mínimo la siguiente información de cada predio:
  - El identificador debe ser una clave catastral, es decir un identificador geográfico o una referencia sistemática no geográfica con una codificación estandarizada de localización.
  - Algún dato sobre el documento de propiedad ya sea número de escritura o datos registrales.
  - Ubicación del predio.

- Determinación de los linderos de la propiedad raíz.
- Superficie del terreno.

Un catastro multifinalitario debe proporcionar las bases gráficas y registrales para que cada usuario pueda desarrollar sus planos temáticos y registros específicos, de manera sencilla, rápida y económica.

Las actividades catastrales van generando grandes volúmenes de información, y por su propia naturaleza, cada proceso catastral va rindiendo necesariamente una enorme cantidad de datos susceptibles de utilizarse en forma inmediata. (ERBA 2007, p. 19)

Así, cualquier sistema catastral puede ser empleado para fines múltiples si cuenta con un identificador de cada predio, una clave catastral, empleándose un geocódigo o el óptimo identificador no geográfico que proporcione automáticamente el máximo de elementos de agrupación y localización para toda la información generada por diferentes fuentes y recopilados por diferentes métodos.

Si el alcance de algún proyecto de sistema catastral lo permitiera, podrían incluirse informes de otra índole:

- Información sobre la calle: alguna clave, características físicas, existencia y funcionamiento de servicios urbanos, así como el valor unitario.
- Información administrativa sobre cada una de las propiedades: nombre, dirección e identificador personal del propietario, ubicación, coordenadas, datos registrales del predio; origen y destino de los habitantes; impuesto predial, exenciones y adeudos.

#### **2.1.1.4.2. El Código Único Catastral**

El Código Único Catastral (CUC), es el código único de identificación predial, compuesto por doce (12) dígitos alfanuméricos que vincula la información catastral con el Registro de Predios. En ese sentido posee las siguientes funciones:

- a) Identifica cada predio a través de un número único e irrepetible. Según Paola, (2012), tiene una estructura de doce dígitos: Los ocho primeros corresponden al rango por distrito, en orden secuencial; Los cuatro últimos son asignados a las secciones de propiedad exclusiva materia de la Ley 27157, de manera correlativa. De acuerdo a la Resolución N°01-2010-SNCP/CNC se establecieron los parámetros del denominado Código Único Catastral Único Catastral - CUC como norma complementaria a la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC
- b) Tiene como finalidad establecer los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del Código Único Catastral - CUC, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los Verificadores Catastrales y los Registradores Públicos del Registro de Predios de acuerdo a la normatividad vigente.

En ese sentido, el CUC es único e inequívoco dentro del territorio nacional, razón por la cual es imposible que se den dos predios con el mismo código de identificación. Este código es diferente e independiente al Código de

#### **2.1.1.4.3. Catastro Técnico Multifinalitario (CTM)**

La principal característica de un Catastro Técnico Multifinalitario - CTM es el apoyo al conocimiento del territorio, a través de la informatización de un banco de datos públicos sobre las propiedades del terreno, permitiendo su visualización gráfica y organizándolas en un sistema cartográfico preciso y de calidad, posibilitando el desarrollo de los diversos procesos económicos.

En las administraciones públicas y privadas, la marca comunitaria ha demostrado ser cada vez más eficaz porque permite estructurar una gran cantidad de información con fines múltiples y organizarla espacialmente a través de mapas temáticos u otros datos cartográficos. Partiendo del supuesto de que el conocimiento es la fuerza decisiva en la reorganización de la producción y del espacio, se puede decir que el CTM veía una laguna indispensable para la planificación y la gestión: la manipulación de la información para generar conocimiento.

Loch & Erba, (2007) afirmaron que la información confidencial reduce o elimina incertidumbres y ayuda a resolver el análisis de conflictos o litio en la tierra. Sin la disponibilidad del Catastro Técnico como base para cualquier decisión sobre la ocupación del espacio, se hace cada vez más difícil obtener el desarrollo de un país, que sin duda se está distanciando de los países que se han desarrollado, ya sea en desarrollo o subdesarrollado.

Un catastro es un sistema de informaciones del espacio territorial, la manera cómo está organizado en torno de la unidad territorial jurídica da parcela (lote, inmueble, propiedad). Por sus funciones indispensables de apoyo al desarrollo económico, el catastro se ha convertido en un instrumento fundamental para ordenar el espacio territorial y una de sus características es el acompañamiento y control temporal de las actividades en un espacio dado (Loch & Erba, 2007).

Según Mamani (2014), independientemente de la forma o característica, un catastro cuenta con el apoyo original de dos fuentes: el Estado, para fines de planificación y administración; y el Individuo, que busca una definición clara y efectiva de sus derechos sobre el bien inmueble. El aspecto polivalente debe estar estrictamente relacionado con los aspectos planteados, con la riqueza e importancia de la información y los usos a los que puede servir el catastro.

Loch & Erba, (2007), complementan la afirmación de que, el Catastro Técnico Multifinalitario es un área de investigación interdisciplinar, que involucra el conocimiento desde las medidas cartográficas hasta el nivel de la propiedad, la legislación que regula la ocupación del único, así como una rigurosa evaluación de la mejor forma de ocupación de este espacio para obtener el desarrollo del desarrollo. Esto deja claro que el Catastro Técnico será Multifinalitario si el conjunto de medidas disponibles es suficiente para atender a múltiples usuarios.

También pueden destacarse algunos puntos importantes de la marca comunitaria: La calidad y confiabilidad de la información reflejada en la mejor definición de las políticas públicas en el país, pudiendo contribuir también a una mayor efectividad en el desarrollo de los impuestos, ya que la mayor parte de su origen es la urbanización de la propiedad y la forma de distribución

urbana. Además de los múltiples propósitos, el subsidio a la prestación de servicios públicos, la planificación municipal y la formulación de políticas específicas, el Catastro Técnico desempeña un importante papel estratégico: desde el punto de vista interno, proporciona al gestor un amplio panorama del municipio e información pública, aportes valiosos para la toma de decisiones. El CTM podrá convertirse en un poderoso instrumento para la promoción del Municipio, dando visibilidad a las acciones y programas gubernamentales, ayudando - o en busca de financiamiento para sus políticas públicas de prestación de servicios (García, 2007).

#### **2.1.1.5. Instituciones competentes para el catastro y sus funciones**

En el Perú, coexisten instituciones de la administración central y local que ejercen competencias en materia catastral en distintos ámbitos. También, concurren otras entidades de la administración central y regional que, si bien no ejercen atribuciones catastrales, tienen a su cargo labores vinculadas con el quehacer catastral y/o forman parte del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial.

En el siguiente numeral, se describen a cada una de las entidades de manera sucinta.

##### **2.1.1.5.1. Entidades de la Administración General del Estado**

A nivel de la Administración General del Estado, existen las siguientes instituciones:

##### ***a) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)***

COFOPRI es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Fue creado como ente rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad urbana a nivel nacional y de su mantenimiento dentro de la formalidad, de acuerdo a lo regulado en el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, del 15 de marzo de 1996.



COFOPRI actúa como órgano técnico de asesoramiento de las municipalidades, en materia de saneamiento de la propiedad predial y para ello, suscribe los convenios respectivos con los gobiernos locales, en virtud a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, del 26 de mayo de 2003 y a lo normado en el artículo 7 de la Ley N.º 28687, del 15 de marzo de 2006.

Actualmente, COFOPRI ejerce las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos ubicados en posesiones informales a que se refiere el título I de la citada Ley N.º 28687, por mandato de la Ley N.º 28923, del 07 de diciembre de 2006, que creó un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios<sup>4</sup>.

En el marco de las atribuciones ejercidas para formalizar la propiedad informal, COFOPRI ha levantado una base de datos georeferenciada respecto a las zonas donde existían asentamientos humanos y demás posesiones u ocupaciones informales y que fueron formalizadas.

Por otro lado, la competencia sobre formación y mantenimiento del catastro rural del país, la ejerció el fenecido Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PEU)<sup>5</sup> y la viene ejecutando COFOPRI, que absorbió al PEU (Decreto Supremo N.º 005-2007-VIVIENDA, del 21 de febrero, modificado por el Decreto Supremo N.º 12-2007-VIVIENDA, del 20 de abril y Decreto Supremo N.º 074-2007-VIVIENDA, del 20 de agosto)<sup>6</sup>.

Al igual que en el ámbito urbano, se aprobó un régimen extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, por Decreto Legislativo N.º 1089, del 27 de junio de 2008. El citado decreto establece, en su artículo 3, que COFOPRI asume de manera temporal y excepcional las competencias para la

---

4 El régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios se creó con un plazo inicial de 3 años, que ha sido ampliado a dos años, en virtud a la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N.º 29320.

5 La competencia del ex PEU se sustentó en la Octava Disposición Complementaria del Decreto Ley N.º 25902, del 27 de noviembre de 1992.

6 Mediante Resolución Ministerial N.º 183-2007-VIVIENDA, del 11 de junio, se da por concluido el proceso de fusión y se declara extinguido al PEU. Posteriormente, por D.S. N.º 025-2007-VIVIENDA, del 27 de julio, se aprobó el actual Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI.

formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas. Asimismo, para la adecuada ejecución de las acciones de formalización y titulación se dispone que dicho organismo ejecute las acciones necesarias para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro rural del país, en su calidad de entidad generadora de catastro.

**b) *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)***

Organismo público descentralizado del Ministerio de Justicia, ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, estando encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y derechos en el Registro de Predios y demás Registros Jurídicos que conforman el SINARP, de acuerdo con lo regulado en la Ley N.º 26366 y sus normas modificatorias y complementarias.

Los órganos desconcentrados de la SUNARP cuentan con sus oficinas de "Catastro"<sup>7</sup> en la que se viene confeccionando la Base Gráfica Registral que tiene por objetivo central identificar de manera unívoca la ubicación georeferenciada de cada predio inscrito. Esta base constituye una importante herramienta de ayuda en la labor de calificación registral.

Por otra parte, la Ley N.º 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, del 20 de julio de 2004 (en adelante LSNCP) establece que la SUNARP preside el Consejo Nacional de Catastro (en adelante CNC).

Además, la SUNARP actúa como Secretaría Técnica de dicho sistema, siendo responsable de cumplir y monitorear la aplicación de las políticas, normas y estándares del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (en adelante SNCP). Adicionalmente, está facultada para coordinar, asesorar, supervisar y evaluar las actividades relacionadas a la generación y

---

<sup>7</sup> En el numeral 2.5.3 del presente capítulo se tratará con mayor detalle sobre las oficinas de Catastro y la utilización inapropiada de la terminología catastral.

administración de la información catastral de los predios y su vinculación con el Registro de Predios, a efectos que se cumpla con los procedimientos de estandarización y normalización de los procesos técnicos de levantamiento catastral.

**c) *Instituto Geográfico Nacional (IGN)***

Organismo público descentralizado del Sector Defensa, que tiene por finalidad fundamental elaborar y actualizar la Cartografía Básica Oficial del Perú, de acuerdo con lo regulado en la Ley N.º 27292, del 23 de junio de 2000.

En la LSNCP y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 0052006-JUS, del 10 de febrero (en adelante RLSNCP) se regula la participación de IGN en el quehacer catastral. Así, el proceso de generación de la cartografía catastral está sujeto a las normas del IGN (artículo 14.2 de la LSNCP y artículo 30 del RLSNCP).

Asimismo, los formatos de las series cartográficas deben ser validados por el IGN (artículo 32 del RLSNCP) y en la generación de la información catastral se norma que para cada zona catastral como mínimo deben establecerse tres puntos de control geodésico debidamente enlazados a la red geodésica nacional de uso oficial, lo cual debe ser validado por el IGN (artículo 43 del RLSNCP).

**d) *Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (INGEMMET)***

Organismo dependiente del Ministerio de Energía y Minas, que absorbió por fusión al Instituto Nacional de Concesiones y "Catastro" Minero<sup>8</sup> y, por tanto, asumió la función de administrar el "Catastro" minero nacional,<sup>9</sup> según lo regulado por D.S. N.º 035-2007-EM, del 05 julio, que aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del INGEMMET.

---

8 Sobre la base del D.S. N.º 008-2007-EM se inició el proceso de fusión, quedando extinguida el INACC para todos sus efectos el 31 de diciembre de 2006.

9 Se trata de una base de datos en la que se registran los derechos mineros. La legislación peruana lo denomina "catastro" y a efectos de mostrar una visión completa de la problemática catastral se ha comprendido al "Catastro" Minero; empero, en estricto, no es un catastro, pues no tiene como unidad de trabajo a la parcela sino a la representación de derechos mineros. Por ello, para advertir esta particularidad se le ha denominado catastro entre comillas.

*e) Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)*

La SBN es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales que está encargado de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo (Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, del 13 de diciembre de 2007 y su Reglamento, aprobado por D.S. N.º 007-2008-VIVIENDA, del 14 de marzo).

La SBN ejerce la función, entre otras, de administrar el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) que concentra información *catastral*, técnica, jurídica y económica de los bienes estatales, en sus dimensiones espacial, temporal y temática, según lo normado en el artículo 20 del mencionado Reglamento (cursiva nuestra).

*f) Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SERNANP)*

Organismo público técnico especializado, adscrito al Ministerio del Ambiente, que tiene la calidad de ente rector del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas. Ejerce, entre otras, la función de administrar el "Catastro"<sup>10</sup> Oficial de las Áreas Naturales Protegidas, en virtud a lo preceptuado en el inciso e) del artículo 8 de la Ley N.º 26834, del 30 de junio de 1997, en concordancia con lo normado en el numeral 2) de la 2da. Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N.º 1013, del 13 de mayo de 2008, y lo establecido en el inciso f) del artículo 3 del D.S. N.º 006-2008-MINAM, del 14 de noviembre.

*g) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)*

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene la función de diseñar, normar y ejecutar la política nacional y acciones del sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales, en materia

---

<sup>10</sup> Esta base de datos registra áreas naturales protegidas y no parcelas, por tanto, no es un Catastro en sentido estricto. Para distinguir esta situación también se le ha denominado catastro entre comillas.

de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento, conforme a lo normado en su Ley Orgánica de Organización y Funciones, Ley 27792, del 24 de julio de 2002.

El aludido ministerio aprobó por Decreto Supremo N.º 027-2003-VIVIENDA, del 03 de octubre, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en cuya Tercera Disposición Final, autorizó la emisión de normas técnicas y de gestión catastral para brindar la orientación necesaria a las municipalidades en la elaboración y manejo del catastro urbano.

Así, mediante Resolución Ministerial N.º 155-2006-VIVIENDA, del 13 de junio, se aprobó las Normas Técnicas y de Gestión Regulatoras del Catastro Urbano Municipal y, por tanto, el MVCS ejerció una labor normativa y de asistencia técnica en temas catastrales a los gobiernos municipales. (COFOPRI. 2006, p. 177)

Por otro lado, el MVCS absorbió por fusión al ex Consejo Nacional de Tasaciones (ex CONATA), estableciéndose que la Dirección Nacional de Construcción, adscrita a dicho Ministerio, realice las tasaciones de inmuebles a solicitud de parte y que por su naturaleza no pueden ser ejecutados por privados. La función normativa es asumida por su Dirección Nacional de Urbanismo.

Estas nuevas funciones del MVCS se sustentan en las siguientes normas: i) Decreto Supremo N.º 025-2006-VIVIENDA, del 7 de setiembre; ii) Resolución Ministerial N.º 291-2006-VIVIENDA, del 19 de setiembre, y iii) Resolución Ministerial N.º 010-2007-VIVIENDA, del 10 de enero.

Cabe indicar que la mención al extinto CONATA obedece a que el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (RLSNCP) establece su participación en la determinación del valor catastral referencial del predio.

#### **2.1.1.5.2. Entidades de la Administración local**

A nivel de la Administración local, las municipalidades provinciales y distritales ejercen competencias catastrales.

*a) Municipalidades provinciales y distritales*

Las municipalidades distritales ejercen la función específica exclusiva de formar y mantener el catastro distrital y, en igual sentido, las municipalidades provinciales respecto al distrito del cercado,<sup>11</sup> de acuerdo con lo regulado en los artículos 73 y 79 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, del 27 de mayo de 2003.

*b) Instituto Catastral de Lima (ICL)*

Organismo público descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de Derecho Público Interno y con autonomía administrativa, económica y técnica. Tiene por objeto, entre otros, realizar el levantamiento y administración del catastro municipal del Cercado de Lima, conforme a lo regulado en la Ordenanza N.º 657, del 05 de agosto de 2004.

**2.1.1.5.3. Entidad de la Administración regional: Gobiernos Regionales**

Se ha otorgado a los gobiernos regionales la función de promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria (artículo 51 literal n) de la Ley N.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales)<sup>12</sup>.

Asimismo, los gobiernos regionales forman parte del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP), lo que a mi parecer obedece, entre otras razones, a que el Catastro es un instrumento de apoyo en la labor de saneamiento físico legal, lo que se aprecia del trabajo realizado por

---

11 La Ley N.º 27972 distingue dos tipos de municipalidades: provinciales y distritales, a las cuales les atribuye competencias exclusivas y compartidas en distintas materias. La municipalidad provincial ejerce su competencia sobre el territorio de la respectiva provincia y distrito del cercado y la distrital sobre el territorio del distrito (artículo 3).

12 A junio de 2009, se encuentra en ejecución el proceso de transferencia a los gobiernos regionales de la función contemplada en el literal n) del artículo 51 de la Ley N.º 27867. Así, mediante Resolución de Secretaría de Descentralización N.º 006-2009-PCM-SD, publicada el 04.02.09, se regula en torno al aludido proceso y se crea una comisión intergubernamental destinada a consensuar y establecer las acciones que sean pertinentes hasta culminar la transferencia.

el extinguido Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PEU).

Por otra parte, el Decreto Legislativo N.º 1089, que aprueba el Régimen Temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, antes mencionado, establece en su Tercera Disposición Complementaria Transitoria que las competencias en materia de formalización podrán ser transferidas a los gobiernos regionales inclusive durante la vigencia del citado régimen.

Además, se establece que COFOPRI transferirá a los gobiernos regionales copia de la base catastral que se genere como consecuencia de la formalización rural, así como la información sobre los propietarios de los predios formalizados.

#### **2.1.1.6. Política Catastral Peruana**

Según el Instituto nacional de Estadística (INEI) al 2018 de las 1851 municipalidades registradas ese año, 1017 poseían catastro mientras que 834 no lo tenían, tal como consta en el cuadro N° 1. Pero estos datos no revelan la fragilidad y la falta de tecnología de estos catastros. Uno de los motivos es que el Perú posee una historia catastral reciente.

**Tabla N° 6: PERÚ: Municipalidades que tienen catastro distrital, según departamento, 2013**

Departamento	Municipalidades	Municipalidades que tienen catastro	Municipalidades que no tienen catastro
<b>Total</b>	<b>1 851</b>	<b>1 017</b>	<b>834</b>
Áncash	166	84	82
Apurímac	80	57	23
Arequipa	109	55	54
Ayacucho	112	74	38
Cajamarca	127	41	86
Prov. Const. del Callao	6	3	3
Cusco	108	64	44
Huancavelica	95	55	40

Huánuco	77	38	39
Ica	43	19	24
Junín	123	72	51
La Libertad	83	36	47
Lambayeque	38	27	11
Lima	171	93	78
Loreto	51	30	21
Madre de Dios	11	7	4
Moquegua	20	14	6
Pasco	29	18	11
Piura	64	46	18
Puno	109	54	55
San Martín	77	59	18
Tacna	27	14	13
Tumbes	13	12	1
Ucayali	15	9	6
Lima Metropolitana <sup>1/</sup>	49	42	7
Lima Provincias <sup>2/</sup>	128	54	74

Fuente: Informe INEI (2018)

La falta de precisión en la descripción de los inmuebles está relacionada con el modelo de explotación colonial, a partir de las concesiones de grandes extensiones de áreas y de un modelo extractivista basado en el latifundio (Machaca H., 2010).

De acuerdo con Machaca H. (2010), a finales del siglo XIX, muchos indicios pueden ser recogidos de la necesidad sentida de demarcación de tierras y constitución de registros públicos para albergar esos datos. Las conquistas de la Cartografía del siglo XVIII y las técnicas de Geodésica ya utilizadas en el catastro napoleónico fueron simplemente despreciadas.

De acuerdo con los antecedentes, fue en 1992 en que se aprueba el Decreto Ley N° 25902, el mismo que, dentro de la Dirección Nacional de Catastro Rural, crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro (PEU) destinada fundamentalmente al saneamiento físico y legal de los predios rurales, de las Comunidades Campesinas y nativas; y de las tierras eriazas en aplicación del Decreto



Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales. Asimismo, el PRONAC pasa a formar parte del PEU (Machaca H., 2010)

Sin embargo, considerando las dimensiones del territorio peruano, esta obligación legal fue sólo parcialmente cumplida, quedando grandes extensiones de tierras que fueron ocupadas y que raramente fueron medidas de acuerdo a las exigencias del Registro, pero las deficiencias tecnológicas impidieron el desarrollo del catastro rural de forma adecuada por lo que el PEU tenía que realizar dichos levantamientos de manera muy empírica. En el año de 1993 se firma un Convenio con el Banco Interamericano de Desarrollo por el que se implementa el “Programa de Titulación y Registro de Tierras (PTRT)”, auxiliado con tecnologías más desarrolladas. Para el 2002 se alcanzaron las metas de registrar más de 2200000 predios de los cuales, 1100000, fueron inscritos en Registro Públicos (Machaca H., 2010). Más adelante, esta competencia pasó al COFOPRI y luego, nuevamente al Ministerio de Agricultura (MINAGRI).

Se percibe que el área rural peruana, por mucho que sea enorme, siempre ha sido objeto de preocupaciones técnicas y jurídicas nacionales, lo que no viene sucediendo con el área urbana. Se puede afirmar que las ciudades peruanas sólo comenzaron a tener expresión a comienzos del siglo XX. Sin embargo, a mediados del siglo XX, las ciudades pasaron a crecer de forma muy rápida, donde el porcentaje del 80% de la población, que vivía en el campo hasta la década de 1950, pasó a ser de más del 80% la población que vive en las ciudades en la década de 1990 (Machaca H., 2010).

Durante todo este proceso (descrito arriba), la cultura cartográfica quedó muy ligada a la cuestión de la precisión necesaria a los mapas, sin que haya una preocupación por la necesidad de mapas temáticos que retraten la realidad ocupacional del territorio desde el nivel nacional, estatal y principalmente de los municipios.

La discusión actual, en el área de Catastro, se ha pautado en algunos aspectos que se refieren a la parte física del Registro Técnico Multifinalitario y a menudo dejando de lado puntos fundamentales que pueden fortalecer esta actividad como un todo. La multidisciplinaridad predicada por muchos investigadores como premisa básica para la implantación del Registro Técnico Multifinalitario no ha sido debatida con tanta frecuencia. Es preocupante tal situación, ya que uno de los principales atractivos de

este importante instrumento es justamente la posibilidad de proporcionar informaciones sistematizadas a la actividad de Planificación.

#### **2.1.1.7. Cartografía Catastral**

Una de las áreas principales de un catastro es la cartografía, constituyendo principalmente un problema de organización y de producción. Los requisitos principales de planeación, ejecución, implantación y mantenimiento de una cartografía catastral son los siguientes: rapidez, economía, flexibilidad, simplicidad y exactitud. Al revisar estos requisitos, se encuentra normalmente que la respuesta a los mismos es el empleo de técnicas fotogramétricas y el uso de sistemas de cómputo. (ÁLVAREZ, 2014)

Los levantamientos catastrales con métodos fotogramétricos, para la obtención de cartografía catastral, deben contemplar el empleo de los métodos más avanzados de geodesia, topografía, fotogrametría, fotointerpretación y cartografía, debiendo constar estos levantamientos de siete etapas o partes fundamentales:

- Fotografía aérea vertical.
- Copias fotográficas.
- índice fotográfico del vuelo.
- Mosaico fotográfico.
- Control geodésico y topográfico.
- Apoyo terrestre.
- Restitución digital.

Las primeras aplicaciones de técnicas cartográficas computarizadas se logran mediante el registro de las coordenadas de puntos y la programación de instrucciones que con el empleo de coordenatógrafos electrónicos y que permitían reproducir estos puntos en forma automática agregando líneas, símbolos y letras.

Así, se empezaron a dibujar los primeros planos de redes de triangulación y poligonización, de redes de drenaje, de delimitación de diferentes cultivos resultado de una fotointerpretación. En esta misma época (1960-1970) se empiezan a utilizar tubos de rayos catódicos para exhibir datos gráficos en una pantalla.

A partir de los años 70's, se desarrolla el manejo gráfico de datos combinados con datos digitales. En otras palabras, se utiliza una misma computadora que en este caso era una computadora de dimensiones más reducidas que las anteriores, para registrar, manipular, exhibir y presentar no solamente datos numéricos y alfanuméricos sino también datos gráficos. La primera computadora que es capaz de combinar estos datos se desarrolla en 1973. Estos sistemas combinados realizaban en una sola operación simultánea y de modo interactivo, las siguientes operaciones: computación digital, exhibición gráfica de datos procedentes de un tubo de rayos catódicos y el dibujo automático de la información gráfica contenida en la computadora.

En la actualidad, utilizando como base para la entrada de datos un restituidor electrónico se obtienen las coordenadas en un sistema de proyección cartográfica. Una vez restituídas las fotografías mediante el software que se utiliza para este caso, se consigue la información digital, la cual se imprime en hojas de papel Cronaflex.

Posteriormente éstas se llevan a campo para verificar su contenido, ejecutando posteriormente el proceso de digitalización con un en tabletas digitalizadoras y mediante software especiales para trabajar información geográfica, que consiste en integrar la información adicional de la visita de campo.

La terminación de la digitalización, da lugar a tener información digital vectorial en archivos digitales gráficos. Para complementar este proceso, se proyectan tener consultas y poder imprimir esta información digital cartográfica.

Debido a que es indispensable contar con planos o croquis como base de referencia en casi todas las tareas y procesos del Catastro, se generan varios tipos de planos, croquis y notificaciones, con el fin de satisfacer las necesidades propias del Catastro, así como la de ofrecer información a usuarios externos.

El tipo de impresión más común es la de croquis internos, planos certificados y notificaciones, también se imprimen para usuarios externos, planos de diferentes zonas de los municipios o de predios específicos.

#### **2.1.1.8. Valuación Catastral**

De acuerdo a López de Ortigosa, (1990), se debe considerar que en el ámbito de la valuación inmobiliaria para efectos catastrales existen dos tipos de avalúos:

- 1) Un avalúo individual, que requiere de las siguientes actividades fundamentales:
  - Definir el problema valuatorio, o efectuar un estudio preliminar,
  - Elaboración de un programa de datos,
  - Dosificación de los datos,
  - Aplicación de los métodos de valuación (de mercado, de capitalización y físico o directo),
  - Establecer la correlación de las indicaciones de valor para obtener el valor final.

La práctica de avalúos individuales tiene a su favor las circunstancias de que los inmuebles por valorar son pocos y están dispersos, los propietarios facilitan la información que se requiere, y lo llevan a efecto valuadores expertos con tiempo suficiente para desarrollar su trabajo y que perciben honorarios relativamente altos. (López de Ortigosa, 1990)

- 2) En cambio, cuando se inicia la fase de valuación en un sistema catastral, se presentan otras situaciones y necesidades, requiriendo de un avalúo colectivo o masivo, que tiene las siguientes características:
  - Se cuenta con pocos expertos y fondos limitados
  - En un tiempo limitado se tienen que observar y analizar los valores existentes en toda una zona o entidad.

- Al aplicarse un mismo criterio para cumplir con el requisito fundamental de equidad, es necesario efectuar la valuación de un gran número de predios.
- La labor se dificulta aún más por la falta de colaboración franca y voluntaria de los contribuyentes del impuesto predial en el suministro de la información solicitada.

Estas circunstancias obligan a la aplicación de un sistema eficiente, productivo, preciso y de bajo costo, que incluye la creación de un organismo responsable con controles técnicos y administrativos eficientes, así como la utilización de una técnica avanzada que garantice avalúos uniformes y compensados. El avalúo masivo es una línea de producción donde se designa personal diferente para ejecutar cada fase del proceso de valuación. (López de Ortigosa, 1990)

Las fases del proceso son el referido autor:

- Elaboración de normas y procedimientos de valuación, incluyendo formularios, manuales e instructivos.
- Delimitación de urbanizaciones homogéneas.
- Recopilación de factores de influencia en el valor.
- Análisis de antecedentes de valor (por los métodos de costo, ingreso y mercado).
- Determinación de valores unitarios.
- Recopilación de los datos de cada predio.
- Cálculo de los valores de terreno y de la construcción.
- Revisión y control de calidad.

En opinión de López de Ortigosa, (1990), “el avalúo masivo ofrece ventajas bien marcadas con respecto al individual, en lo que se refiere a tiempo, costo y personal. Además, al mecanizarse el flujo de la información, se elimina el proceso detallado: del avalúo individual y se hace posible la separación del terreno y de la construcción, así como el empleo del método óptimo de valuación para cada uno”.

Profundizando más el tema, este autor mexicano precisa:

El avalúo colectivo tiene una desventaja, sobre el individual que es la que se señala con más frecuencia y se trata de la falta de tratamiento individual a los inmuebles. Sin embargo, no se considera una limitante grave, ya que se reduce a una cuestión de precisión y depende mucho, tanto del detalle del manual, como del método y procedimiento empleado. En ocasiones, la misma falta de tratamiento individual puede resultar ventajoso, ya que se utiliza más información comparable; se guía mejor al mal valuador y se elimina o reduce la subjetividad, siempre y cuando las reglas, tablas y fórmulas empleadas en el instructivo hayan sido elaboradas desde un solo punto de vista técnico y con suficiente detalle para garantizar una precisión deseable. (López de Ortigosa, 1990)

Asimismo, debemos observar que las características cualitativas de urbanismo y de población deben ser homogéneas en cada área delimitada, ya que tanto la comparación de los inmuebles que son análogos como el establecimiento de diferencias pequeñas entre inmuebles distintos, se realizan con mayor precisión cuando tienen efecto en el marco de una urbanización homogénea.

## **2.1.2. Relacionadas con la variable impuesto predial**

### **2.1.2.1. Decreto Legislativo 776 – Ley de Tributación Municipal**

La Administración de los tributos municipales en los gobiernos locales es sumamente compleja por la dispersión y la diversidad de problemas. Cada caso con una realidad distinta a las demás, pues existen alrededor de 1851 municipalidades de las cuales 196 son provinciales y 1655 distritales, con segmentos y realidades muy diferenciadas. Lo que ocasiona que la mayor parte de ellas tengan escasos recursos por la insuficiente capacidad contributiva de sus pobladores, sumado a esto la deficiente administración tributaria y en algunos casos los impuestos y las tasas a que están facultadas a cobrar en la práctica resultan inaplicables por la realidad socio económica de la jurisdicción.

Para poder enfrentar esta situación se requiere de un sistema tributario que considere la realidad existente, como la división política administrativa del país, la concentración de las actividades económicas, las excesivas exoneraciones y beneficios tributarios, la falta de mecanismos para la elaboración del Catastro Municipal, las escasas transferencias que reciben la mayor parte de las municipalidades, entre otros.

El Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal vigente desde el año 1994 y sus diversas modificaciones que ha tenido a lo largo de su vigencia, tenían por objetivo garantizar la racionalización del sistema tributario municipal, simplificar la administración de los tributos y optimizar su recaudación.

Sin embargo, todas las disposiciones que establecían el reordenamiento de la legislación tributaria en la práctica, no han tenido ningún efecto positivo en cuanto a incrementar los recursos financieros a las municipalidades de los que venían percibiendo fundamentalmente porque las normas que se dictaron no tuvieron en cuenta la realidad de cada municipalidad. Sumado a esto, la ineficiencia de la recaudación en gran parte de las administraciones tributarias, sobre todo en el interior del país y en algunas municipalidades de Lima, ha determinado como ya es de conocimiento público, que la mayor parte de los Gobiernos Locales estén atravesando por una aguda crisis económica financiera.

Como consecuencia de lo señalado anteriormente un número significativo de municipalidades en la actualidad sólo se limitan a administrar sus ingresos provenientes únicamente de las transferencias que reciben del Gobierno Nacional, las mismas que resultan insuficientes.

#### **2.1.2.2. El Impuesto Predial Urbano**

Se establece puntos de coincidencia con lo expresado por Erba (2007, p. 51) cuando precisa que “El Impuesto Predial – IP constituye una modalidad de imposición al patrimonio.

Más exactamente, el IP grava un elemento del patrimonio: el predio. Al efectuar una revisión de la legislación que regula el impuesto predial, observamos la existencia de la Ley de Tributación Municipal, la cual fue aprobada por el Decreto Legislativo N° 776, el cual fuera publicado en el diario oficial El Peruano el 31 de diciembre de 1993 y se encuentra vigente desde el 1 de enero de 1994. Existe un Texto Único Ordenado – TUO de dicha norma que fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

En el artículo 8° de la Ley de Tributación Municipal, se precisa que el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Dicho artículo también determina que se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar deteriorar o destruir la edificación.

En el derecho comparado se puede apreciar que en México el tratadista DE DEININGER señala que *“El impuesto predial, como su nombre lo dice, es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de predios. El objeto de esta contribución es el valor catastral del terreno y los sujetos obligados a su pago son los dueños o poseionarios del mismo según sea el caso”*. (2003, p. 32).

De cesare (2009), acerca del impuesto predial. Indica que: “El impuesto predial constituye, al menos potencialmente, la fuente más importante de recaudación local que podría utilizarse para brindar una infraestructura urbana y servicios públicos. Además, acreditamos que la parte del impuesto predial gravada sobre el valor del suelo aumenta la oferta de suelos con servicios en el mercado”. (p. 22)

Cabe señalar que este impuesto es de recaudación de las municipalidades distritales en donde se encuentre ubicado el predio.

De acuerdo a lo indicado por el texto del artículo 9° de la Ley de Tributación Municipal, se indica que son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.



Excepcionalmente, se considerará como sujetos pasivos del impuesto a los titulares de concesiones otorgadas 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, respecto de los predios que se les hubiesen entregado en concesión, durante el tiempo de vigencia del contrato.

Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, salvo que se comunique a la respectiva municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda. Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total.

Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a redamar el pago a los respectivos contribuyentes. Nótese que solo el último párrafo del artículo 9° de la Ley de Tributación Municipal, es el que reconoce la posibilidad de afectar con el pago del impuesto predial, al ocupante que tiene la calidad de poseedor del predio ubicado en una determinada jurisdicción municipal.

De acuerdo a Endo, Alarco & Triveño, (2012) quienes a través de un estudio auspiciado por el programa de Cooperación Suiza en el Perú a través de la Secretaría de Estado para Asuntos Económicos (Cooperación Suiza- SECO) y la Secretaría Técnica del Consejo Nacional de la Competitividad del Ministerio de Economía y Finanzas, el análisis de potencial recaudatorio que a continuación se presenta tiene por objeto ilustrar las oportunidades existentes y el gran potencial para la implementación de un sistema de catastro mínimo que al integrarse al proceso de recaudación de impuesto predial, resulta una inversión muy atractiva para los municipios. Para su elaboración se ha utilizado el mejor set de información oficial al que tuvo acceso el equipo consultor al momento de preparar este estudio. En las tablas que se presentan a continuación

se citan las fuentes utilizadas. Parte importante de esta información corresponde al período 2007 – 2012, cuando en el que el actual Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión y Modernización Municipal (PI), se llamaba Programa de Modernización Municipal (PMM)<sup>13</sup>.

Se cuenta con datos del INEI sobre la población a nivel distrito con proyecciones al 2016. De 1,833 distritos<sup>14</sup>, se consideró solo los urbanos (se retiró aquellos distritos señalados como rurales según el Decreto Supremo N° 090-2011-PCM), por lo que quedaron 530 distritos en la relación. Estos distritos fueron clasificados según su número de habitantes y el crecimiento de su población entre 2008 y 2015.

**Tabla N° 5: Número de distritos urbanos clasificados por tamaño de población (2015) y según el Plan de Incentivos a la Mejora de la Gestión y Modernización Municipal (PI-PMM)**

<i>Dosificación por tamaño de población a / Dosificación PI-PMM</i>	<i>CPA</i>	<i>CPB</i>	<i>No CP, más de 500 VVUU</i>	<i>No CP, menos de 500 VVUU</i>	<i>Total general</i>
<i>1. Menos de 50 mil</i>	3	130	274	4	411
<i>2. Desde 50 mil, menos de 100 mil</i>	12	49	4		65
<i>3. Desde 100 mil</i>	25	28	1		54
<i>Total general</i>	40	207	279	4	530

**Fuente:** INEI – 2015

CPA – Ciudades principales tipo A

CPB – Ciudades principales tipo B

VVUU – Viviendas urbanas

**Tabla N° 6: Número de distritos urbanos clasificados por crecimiento de su población (2008-2014) y por tamaño de población (2015)**

<i>Dosificación por crecimiento de su población a / Dosificación por tamaño de población</i>	<i>1. Menos de 50 mil</i>	<i>2. Desde 50 mil, menos de 100 mil</i>	<i>3. Desde 100 mil</i>	<i>Total general</i>
<i>1. Alto (&gt;+8,60%)</i>	116	29	32	177
<i>2. Medio (+0.15% - +8,60%)</i>	143	18	16	177
<i>3. Bajo (&lt;+0.15%)</i>	152	18	6	176
<i>Total general</i>	411	65	54	530

<sup>13</sup> El año 2010 el MEF creó los instrumentos de incentivos monetarios denominados Plan de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal (PIMGM) y Programa de Modernización Municipal (PMM). A partir del año 2012 se crea el nuevo instrumento Plan de Incentivos a la Mejora de la Gestión y Modernización Municipal (PI), el cual fue producto de la fusión del PIMGM con el PMM.

<sup>14</sup> Estos datos del INEI (2009) fueron estimados a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2007, por lo que los distritos creados posteriormente no figuran en la relación. Asimismo, debido a un problema entre los distritos de Mazamari y Pangoa en Junín, ambos figuran como un solo distrito en los datos del INEI.

Fuente: INEI – 2015<sup>15</sup>

También se tiene en consideración los datos sobre recaudación predial a nivel municipal del Sistema Integrado de Administración Financiera del Estado (SIAF). Entre estos datos, 1,174 distritos cuentan con información actualizada a 2014.

**Tabla N° 7: Número de distritos urbanos clasificados por crecimiento de la recaudación (2008-2014) y por tamaño de población (2015).**

<i>Clasificación por crecimiento de la recaudación a / Clasificación por tamaño de población</i>	<i>1. Menos de 50 mil</i>	<i>2. Desde 50 mil, menos de 100 mil</i>	<i>3. Desde 100 mil</i>	<i>Total general</i>
<i>1. Alto (&gt;+208%)</i>	150	14	10	174
<i>2. Medio (+101.50% - +208%)</i>	108	38	28	174
<i>3. Bajo (&lt;+101.50%)</i>	146	13	15	174
<i>Total General</i>	404	65	53	522

Fuente: INEI – 2015

De acuerdo al estudio mencionado, es necesario reconocer la heterogeneidad en la capacidad de los municipios para enfrentar los desarrollos catastrales. ERBA (2007) han realizado una revisión de las distintas tipologías de municipios, basadas en diversos criterios tales como sus capacidades para cumplir con la función catastral (recursos humanos, infraestructura, ingresos, etc.) y su relación con COFOPRI. Así, se identificó por lo menos cinco categorías diferentes de municipios: incipientes, limitados, conformistas, progresistas y consolidables.

Ante la constatación de esta heterogeneidad, una estrategia que aplique el principio FFP (flit for porpuse) permitiría ofrecer productos diferenciados según las necesidades diversas (servicios básicos, recaudación, ordenamiento,

<sup>15</sup> Se calculó crecimiento entre 2008 y 2014 para hacerlo comparable con el de la recaudación (información disponible entre 2007 y 2014) y número de predios (información disponible entre 2007 y 2012, y el resto es proyectado para hacerlo comparable). Para calcular las variaciones, se considera la información de 2007 como el valor inicial en 2008. De los 1,833 distritos disponibles se quitó los rurales y quedaron 530. Se dividió los distritos urbanos en tres partes iguales ordenados por crecimiento de población.

planeación del crecimiento, etc.) de estas categorías de municipios. El diseño de productos diferenciados no significa la anarquía, sino la creación de 4 o 5 estándares que agrupen categorías homogéneas de municipios, y la definición de mecanismos que permitan a los municipios escalar hacia una etapa superior conforme mejore sus capacidades.

Es contribuyente de acuerdo a Núñez, (2012) es aquel que, en relación al inmueble a ser declarado, en la fecha de la efectiva presentación de la declaración, sea:

A) Propietario;

B) Titular del dominio útil

C) Poseedor a cualquier título, incluido el usufructuario.

Las personas naturales o jurídicas que sean dueños de los predios el primer día de enero de cada año son sujetos pasivos o deudores del impuesto predial, en calidad de contribuyentes. En ese sentido, cuando se adquiriera un predio con pasada la fecha citada, el adquiriente no estará obligado a pagar el impuesto, lo que debe sólo si mantiene la propiedad hasta el primer día de enero del año siguiente.

También se establece que, si la existencia del dueño no es determinada, las personas obligadas a la cancelación del impuesto son los poseedores o tenedores a cualquier título, pero en condición de responsables. Teniendo el derecho de exigir la devolución del pago realizado al dueño del inmueble. También se establece que, en forma excepcional, los titulares de las concesiones asumirán la condición de obligados a la cancelación acerca de predios otorgados en concesión y durante el tiempo de vigencia del contrato.

En relación con los predios sujetos a copropiedad, es decir aquellos que pertenezcan a más de una persona, la norma dispone que todos los copropietarios son responsables solidarios por el pago del tributo, siendo exigible a cualquiera de ellos la totalidad del impuesto. Asimismo, si no se informa de la situación de copropiedad del predio a la administración tributaria

municipal, ésta podrá considerar como propietario solo a uno de ellos, hasta que se cumpla con declarar el porcentaje de propiedad que corresponde para cada caso. Por otro lado, también podrán constituirse contribuyentes del impuesto predial, cuando sean propietarios de predios, las comunidades de bienes, los patrimonios, las sucesiones indivisas, los fideicomisos, las sociedades de hecho, las sociedades conyugales u otros entes colectivos, en virtud de la capacidad tributaria que le ha sido otorgado.

### **2.1.2.3. Ley Orgánica de Municipalidades – Sistema Tributario Municipal**

La Constitución de 1979 consagró que las Municipalidades eran órganos de gobierno local con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia. (Art. 252”). Durante el debate en la Asamblea Constituyente de 1979 se dejó de lado la autonomía política, arguyéndose por sectores timoratos que dicho instrumento podría atentar <contra la unidad del Estado”. De manera que en esta Carta política se circunscribió la autonomía a su aspecto económico y administrativo.

La potestad gubernamental de los municipios se expresó a través de la autonomía y las competencias consagradas en los artículos 252” a 254” que establecieron competencias y atribuciones municipales importantes como la planificación del desarrollo local y la ejecución de los planes correspondientes, la organización y administración de los servicios públicos locales, el urbanismo, el transporte urbano, entre otras. La Carta del 79 igualmente otorgó potestad tributaria a los gobiernos locales para crear, modificar o suprimir sus contribuciones, arbitrios y derechos. En su Art. 257° se asignó como rentas municipales a parte de la renta contemplada en el Art. 121” (“participación adecuada en la renta” que produce la explotación de recursos naturales), Los “tributos que gravan el valor de los predios urbanos y rústicos”, las licencias, el impuesto al rodaje, el impuesto a la extracción de materiales de construcción, el impuesto a los terrenos sin construir, entre otros.

La ley de municipalidades de 1984 reconoció a las municipalidades como órganos del gobierno local, con autonomía económica y administrativa. Configuró un Concejo Municipal deliberativo y normativo y un poder ejecutivo municipal a cargo del Alcalde. Esta Ley atribuyó a las municipalidades la potestad para organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales. Y, asimismo, el urbanismo

pasó a ser reconocido como una competencia municipal en diversos artículos de la Ley. Las municipalidades fueron autorizadas a revisar, inclusive, las adjudicaciones de terrenos fiscales efectuadas por el Poder Ejecutivo. La Ley de 1984 igualmente atribuyó a las municipalidades potestad tributaria para crear, modificar o suprimir tasas y contribuciones.

No todo, sin embargo, fue positivo, en la Ley Orgánica de Municipalidades, pues otorgaba diversas competencias y atribuciones a las municipalidades sin establecer la necesaria correspondencia con las fuentes de recursos financieros o tributarios

La Constitución de 1993 diseñó y aprobó un modelo de Estado centralista donde el Presidente de la República fue premunido de poderes extraordinarios. Centralista, porque las únicas competencias que se reconoció a las municipalidades fueron las propias de su administración, culminando las expresas competencias en diversas materias y determinadas rentas que establecía la Carta del 79 perfilando así a las municipalidades como simples ejecutoras de programas y proyectos del Gobierno Central. Los artículos 191 y 192, referidos a las competencias locales evidencian desorden, falta de rigor y omisiones que lesionaron la autonomía municipal. A todas luces, la Carta del 79, en materia de descentralización, resultó superior que el texto de la Constitución de 1993.

Como consecuencia del modelo centralista configurado en la Constitución de 1993, aun estando en vigencia la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853 de 1984, las atribuciones y competencias municipales previstas en ella sufrieron un paulatino y consistente dismantelamiento vía el recorte de competencias y rentas, así como mediante la desregulación y la privatización de los servicios públicos y la reducción del impuesto predial.

Asimismo, por Decreto Legislativo N° 803 de marzo de 1996 se creó la COFOPRI que arrebató a las municipalidades una competencia que corresponde ejercerse por las entidades competentes en materia de urbanismo.

La Ley Orgánica de Municipalidades, de 1984, además afrontó sucesivas modificaciones que recortaron, atrofiaron y debilitaron su estructura y modelo.

Posteriormente, con el propósito de reconstrucción democrática del Estado peruano y las políticas sobre descentralización económica y administrativa que contiene el Acuerdo Nacional de julio del 2002, la Reforma del Estado, y dentro de ella la Reforma Municipal, así como la elaboración de una nueva Ley de Municipalidades era un tema de primera importancia en dicho proceso.

En mayo del 2003 se promulgó la Ley Orgánica de Municipalidades, a través del D. Leg. N° 27972, cuyas inconsistencias, vacíos, defectos y debilidades son el comentario diario de las autoridades municipales.

Esta Ley inició su proceso parlamentario de aprobación con el texto de proyecto de ley contenido en el Dictamen de la Comisión de Gobiernos Locales. El Congreso de la República no cumplió con su tarea histórica. Por el contrario, el proyecto de Ley de municipalidades elaborado por la Comisión de Gobiernos Locales y sancionado por el Pleno del Congreso el 30 de enero del 2003 minusvaloró esta exigencia, limitándose a producir un texto inodoro e inconsecuente que en verdad constituye un verdadero fiasco y un franco retroceso de la tarea reivindicadora de los fueros locales.

El Poder Ejecutivo mediante Oficio N°043-2003/PR del 28 de febrero del 2003 formuló 34 observaciones a la autógrafa de la Ley Orgánica de Municipalidades respecto a diversas materias tales como el Gobierno y administración, la tipología de las municipalidades, el modelo de participación ciudadana, la creación de empresas municipales, el presupuesto municipal, régimen tributario de donaciones, etc.

## **CAPITULO III**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. Resultados de la Investigación.**

##### **3.1.1. Resultados obtenidos de la aplicación del cuestionario al personal de la Municipalidad Distrital de Pimentel – Variable Independiente – Gestión Catastral**

De acuerdo a uno de los objetivos de investigación era necesario diagnosticar el nivel de la Gestión Catastral que se da en la Municipalidad Distrital de Pimentel. Los resultados fueron obtenidos de la aplicación del Cuestionario (Ver Anexo 4) al personal seleccionado en la muestra para recolectar dicha información.

Esta encuesta estuvo estructurada de acuerdo a la Escala de Likert, con cinco niveles de respuesta que van de forma gradiente de más a menos con un punto intermedio, neutro o de indecisión.

Asimismo, se analiza las respuestas obtenidas mediante el uso del instrumento de la entrevista aplicada a los funcionarios de COFOPRI, el cual, desde el punto de vista cualitativo aportó significativas opiniones de personal especializado sobre la materia investigada en la presente tesis.



### 3.1.1.1. Dimensión: Desarrollo Organizacional

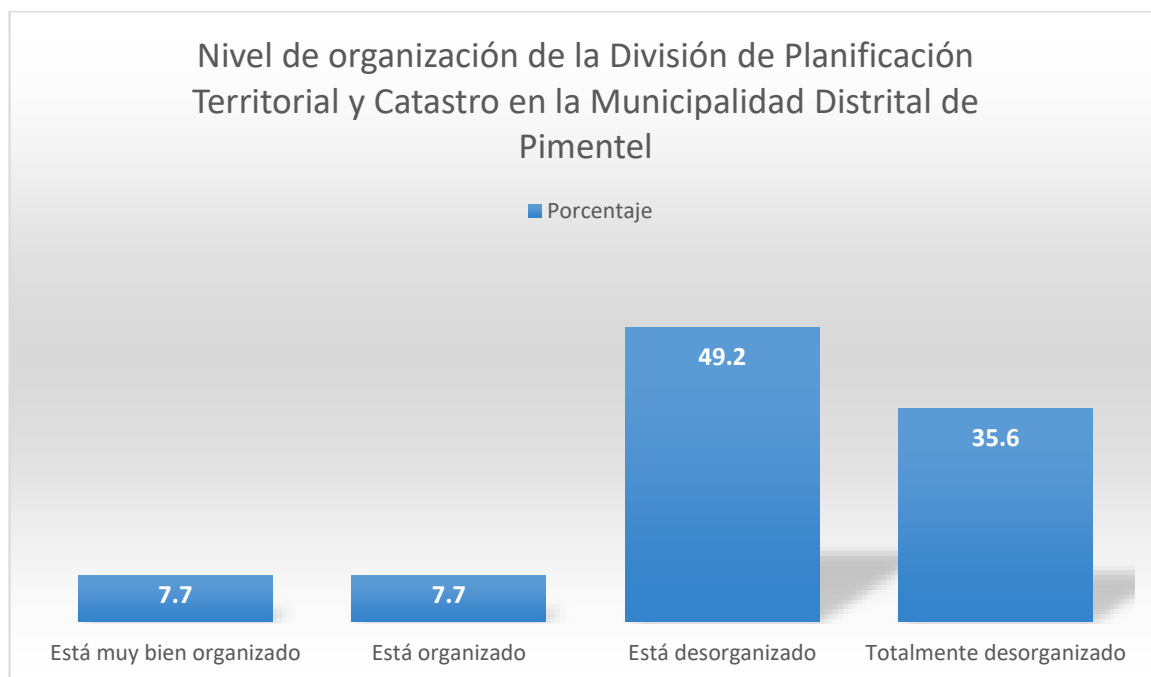
#### 3.1.1.1.1. A su consideración ¿Está adecuadamente organizado la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

**Tabla N° 7:** Nivel de organización de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Está muy bien organizado	1	7,7	8,3	8,3
	Está organizado	1	7,7	8,3	16,7
	Está desorganizado	6	49,2	50,0	66,7
	Totalmente desorganizado	4	35,6	33,3	100,0
	Total	12	100	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 1:** Nivel de organización de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fuente:** Tabla N° 07 – Diciembre 2017

## **INTERPRETACIÓN:**

En la categoría “Muy bien organizado”, ubicamos el 7.7 % de los trabajadores, respecto al nivel de organización de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel, el cual es indicador de la dimensión “Desarrollo Organizacional” y que se evaluó a través del cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad del Distrito de Pimentel.

En la opción de respuesta “Está organizado”, encontramos también el 7.7%.

En la opción “está desorganizado”, ubicamos a un contundente 49,2%. En la última opción, “está muy desorganizado” se obtuvo el 35.6%. Si se suman ambos porcentajes se alcanza el 84.8% que constituye el porcentaje más alto y preocupante, pues, en el ámbito catastral, el nivel de organización que debe ofrecer la División de Planificación Territorial y Catastro es vital para un adecuado manejo de la información que allí se maneja.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.53, ubicándose en la categoría “está desorganizado”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

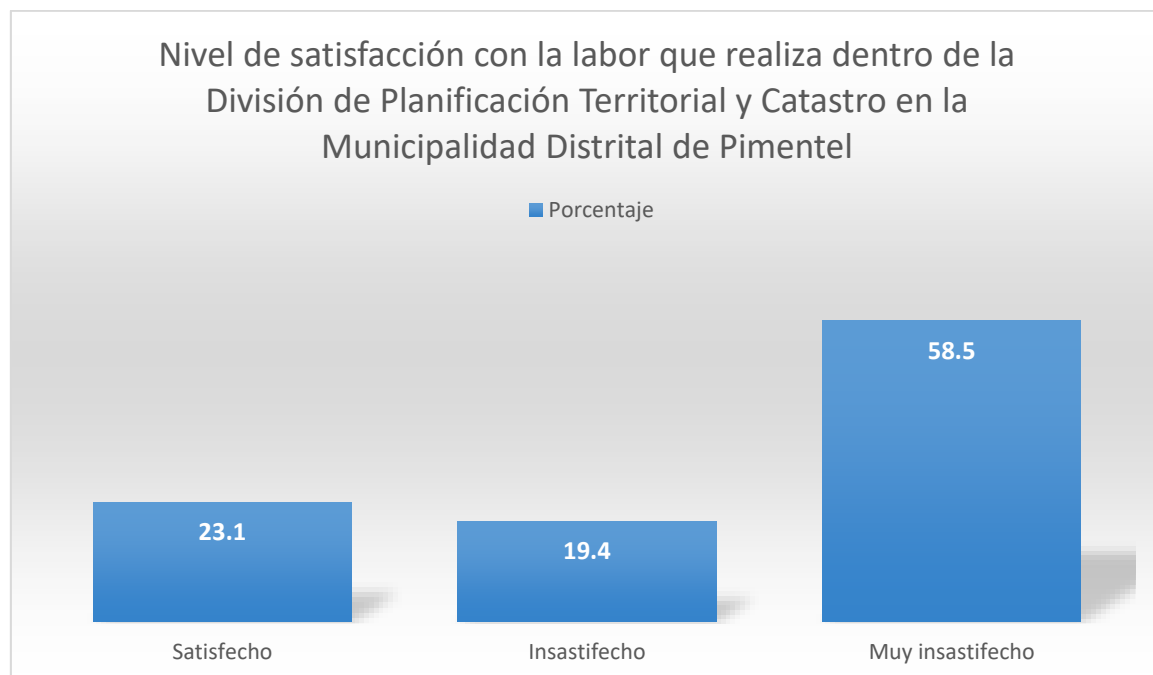
La desviación estándar con un valor de 0.819 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, tanto a la derecha como a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.1.1.2. ¿Se siente Ud. Satisfecho con la labor que realiza dentro de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

**Tabla N° 8:** Nivel de satisfacción con la labor que realiza dentro de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Satisfecho	3	23,1	23,1	25,0
	Insatisfecho	2	19,4	19,4	41,7
	Muy insatisfecho	7	58,5	58,3	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel  
**Fecha:** Diciembre del 2017.



**Gráfico N° 2:** Con respecto al Nivel de satisfacción con la labor que realiza dentro de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fuente:** Tabla N° 08

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En la categoría “Satisfecho”, ubicamos el 23.1% de los trabajadores; en la categoría “insatisfechos”, encontramos al 19.4%; mientras que en la categoría “muy insatisfechos”, ubicamos a un 58.5% que constituyen el porcentaje más alto y preocupante, pues, en el ámbito catastral, el nivel de satisfacción de los trabajadores (Recursos Humanos) es determinante en cuanto a la calidad y

precisión de la labor desempeñada por quienes tratan todo lo relacionado a la información catastral.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.53 ubicándose en la categoría “en desacuerdo”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

La desviación estándar con un valor de 0.888, indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, tanto a la derecha como a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

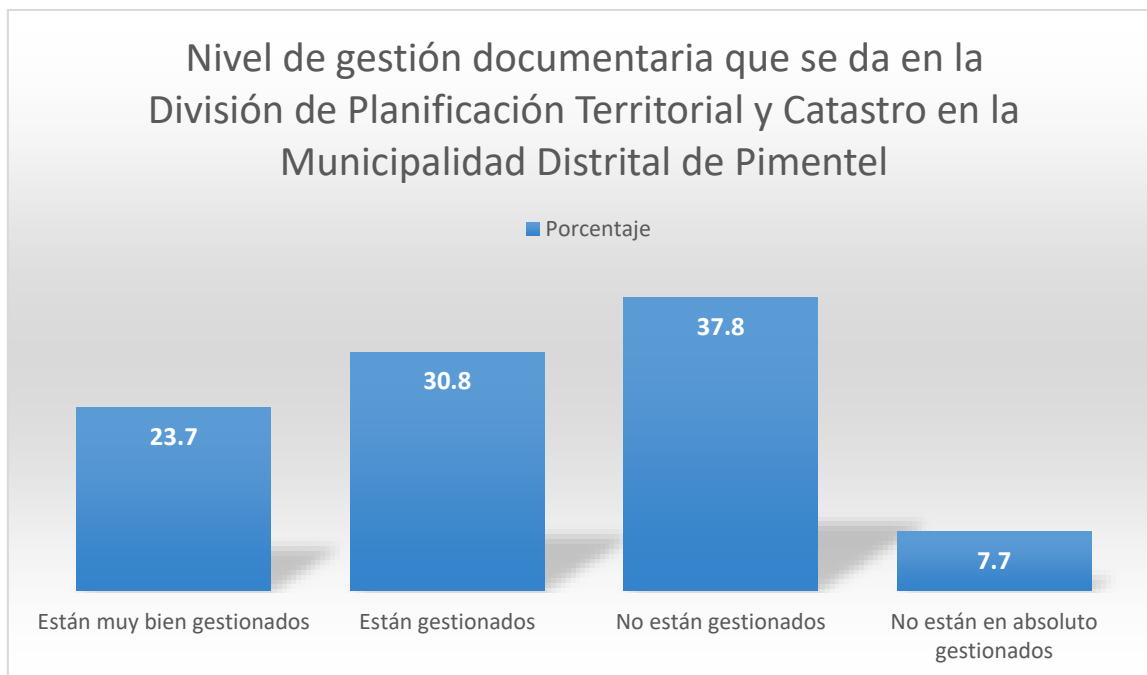
### **3.1.1.1.3. A su consideración ¿Están adecuadamente gestionados los documentos que maneja la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?**

**Tabla N° 9:** Nivel de gestión documentaria que se da en la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Están muy bien gestionados	3	23,7	25,0	25,0
	Están gestionados	4	30,8	33,3	58,3
	No están gestionados	4	37,8	33,3	91,7
	No están en absoluto gestionados	1	7,7	8,4	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 3: Nivel de gestión documentaria que se da en la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel**

**Fuente:** Tabla N° 9

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

En las categorías “Están muy bien gestionados” y “Están gestionados”, ubicamos el 23.7% y el 30.8% de las respuestas de los trabajadores, lo que determina desde el punto de vista de la gestión documental, si existe un adecuado tratamiento.

En la categoría “No están gestionados”, encontramos al 37.8% quienes relativizan la importancia de los referidos convenios, no obstante, consideran un determinado grado de significancia para los mismos.

En la categoría “No están en absoluto gestionados”, ubicamos a tan solo un 7.7% que constituyen el porcentaje más bajo y menos preocupante, pues, se evidencia que en mayor o menor grado, para los trabajadores de la Municipalidad Distrital de Pimentel existe clara conciencia de la significancia que tiene el adecuado manejo del acervo documentario de la institución municipal, al menos, en lo que a sus áreas corresponde.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 2.25, ubicándose en la categoría “Están gestionados”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”. La desviación estándar con un valor de 0.965 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

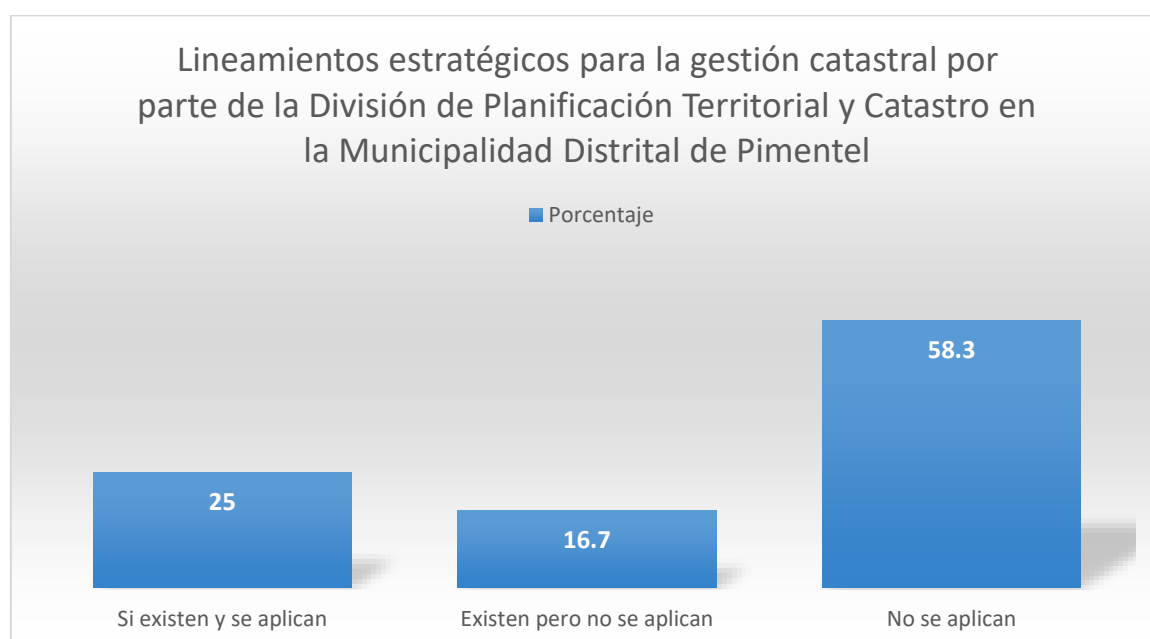
#### 3.1.1.1.4. ¿Existen lineamientos estratégicos para la gestión catastral por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

**Tabla N° 10:** Lineamientos estratégicos para la gestión catastral por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si existen y se aplican	3	25.0	25.0	25,0
	Existen pero no se aplican	2	16.7	16.7	41,7
	No se aplican	7	58.3	58.3	100,0
	Total	12	100	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017.



**Gráfico N° 4:** Lineamientos estratégicos para la gestión catastral por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fuente:** Tabla 10

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

En la categoría “si existen y se aplican”, ubicamos el 25% de los trabajadores, lo que presenta, a decir de los encuestados, algunos logros en ésta categoría, respecto al grado de planificación a nivel organizacional, el cual es indicador de la dimensión “Desarrollo Organizacional” y que se evaluó a través del cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad del Distrito de Pimentel.

En la categoría “Existen, pero no se aplican”, encontramos al 16.7% quienes reflejan un nivel de conocimiento sobre dichos planes, pero son testigos de su inejecución.

En la categoría “No se aplican”, ubicamos a un 58.3% que constituyen el porcentaje más alto y preocupante, pues, en el ámbito catastral, la planificación y la aplicación de estrategias es determinante en cuanto a la calidad y precisión de la información respecto a los predios urbanos y rurales que forman parte de la jurisdicción territorial del distrito. Esta postura también refleja, que la mayoría de trabajadores conocen de esta problemática pese a que muchos de ellos no poseen, necesariamente, los conocimientos técnicos requeridos para entender de qué manera esta deficiencia afecta directamente la recaudación tributaria en la Municipalidad.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.53, ubicándose en la categoría “no se aplican”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

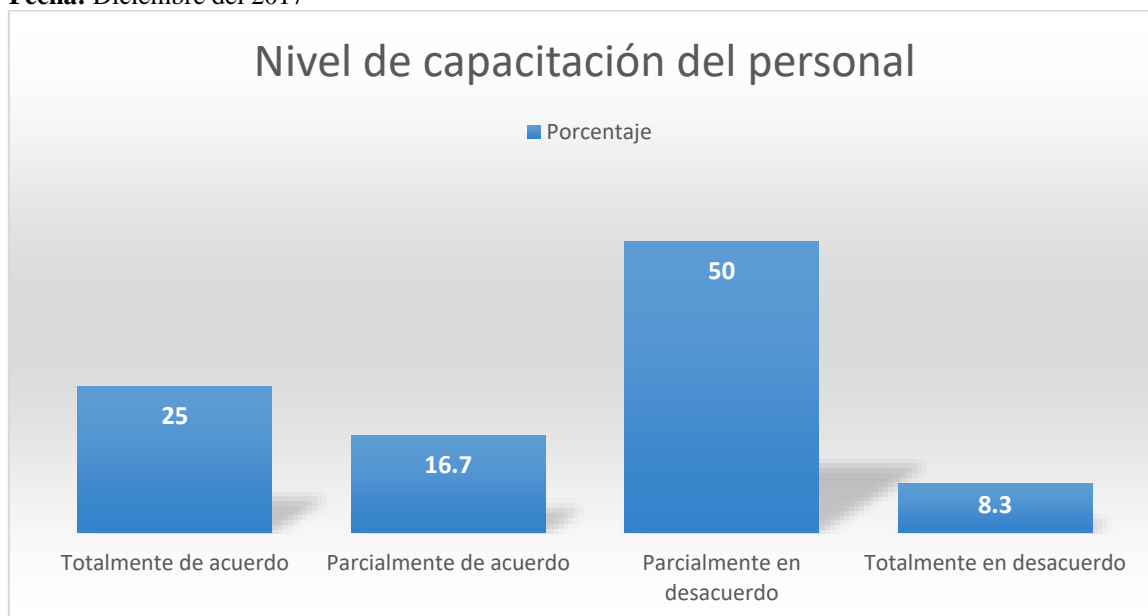
La desviación estándar con un valor de 0.891 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, tanto a la derecha como a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

3.1.1.1.5. ¿Considera que el personal que labora en esta dependencia se encuentra adecuadamente capacitado?

**Tabla N° 11:** Nivel de capacitación del personal

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	3	25.0	25.0	25.0
	Parcialmente de acuerdo	2	16.7	16.7	41.7
	Parcialmente en desacuerdo	6	50.0	50.0	91.7
	Totalmente en desacuerdo	1	8.3	8.3	100,0
	Total	12	100	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel  
**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 5:** Nivel de capacitación del personal

**Fuente:** Tabla N° 11

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “totalmente de acuerdo” y “parcialmente de acuerdo”, ubicamos un 25% y un 16.67% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente. Un 50% expresa “parcialmente en desacuerdo” con la afirmación realizada en la encuesta y un 8.3% expresa su total rechazo a la afirmación expresada, lo que refleja, sumadas ambas respuestas, una aceptación respecto a la inexistencia, por parte de los funcionarios



administrativos de la Municipalidad Distrital de Pimentel un nivel de capacitación aceptable para el desarrollo de sus funciones.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 2.42, ubicándose en la categoría “parcialmente en desacuerdo” respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”. La desviación estándar con un valor de 0.996 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más al centro y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.1.2. Dimensión Catastro de Predios

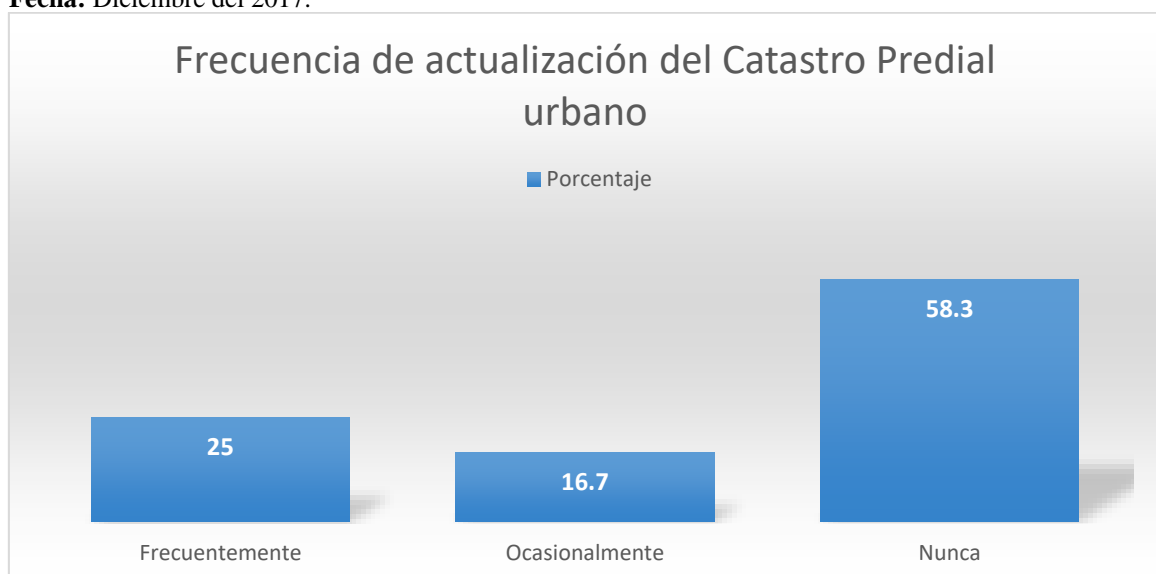
#### 3.1.1.2.1. ¿Con que frecuencia se actualiza el Catastro Predial Urbano en el Distrito de Pimentel?

**Tabla N° 12:** Frecuencia de actualización del Catastro Predial urbano

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Frecuentemente	3	25,0	25,0	25,0
	Ocasionalmente	2	16,7	16,7	41,7
	Nunca	7	58,3	58,3	100,0
	Total	12	100	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017.



**Gráfico N° 6:** Con respecto a la Frecuencia de actualización del Catastro Predial urbano

**Fuente:** Tabla N° 12

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

En la categoría “Frecuentemente”, ubicamos el 25% de los trabajadores, lo que presenta, a decir de los encuestados, algunos logros en ésta categoría, respecto al grado de actualización del levantamiento catastral de predios, el cual es indicador de la dimensión “Catastro de Predios” y que se evaluó a través del cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad del Distrito de Pimentel.

En la categoría “ocasionalmente”, encontramos al 16.67%. En la categoría “Nunca”, ubicamos a un 58.33% que constituyen el porcentaje más alto y preocupante, pues, en el ámbito catastral, la actualización es determinante en cuanto a la calidad y precisión de la información respecto a los predios urbanos y rurales que forman parte de la jurisdicción territorial del distrito. Esta postura también refleja, que la mayoría de trabajadores conocen de esta problemática pese a que muchos de ellos no poseen, necesariamente, los conocimientos técnicos requeridos para entender de qué manera esta deficiencia afecta directamente la recaudación tributaria en la Municipalidad.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.53, ubicándose en la categoría “en desacuerdo”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

La desviación estándar con un valor de 0.811 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, tanto a la derecha como a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

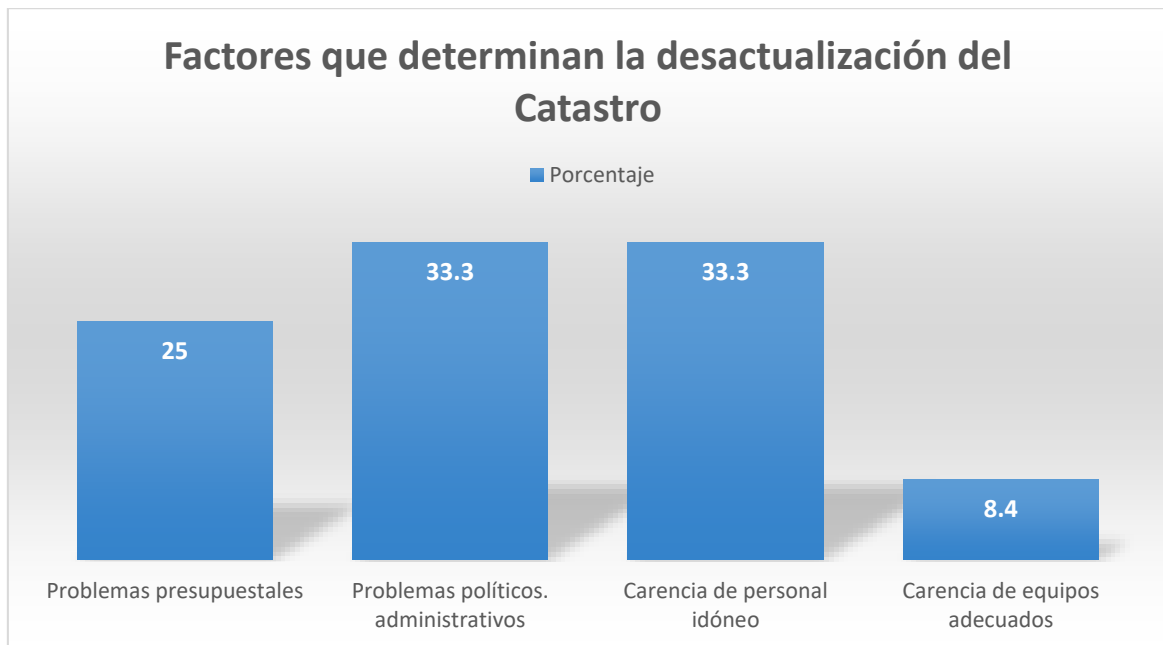
### 3.1.1.2.2. ¿Cuáles considera que sean los factores que determinan la desactualización del Catastro?

**Tabla N° 13:** Factores que determinan la desactualización del Catastro

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Problemas presupuestales	3	25.0	25,0	25,0
	Problemas políticos. administrativos	4	33.3	33,3	58,3
	Carencia de personal idóneo	4	33.3	33,3	91,7
	Carencia de equipos adecuados	1	8.4	8,3	100,0
	Total	12	100.0	100.0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 7:** Factores que determinan la desactualización del Catastro

**Fuente:** Tabla N° 13

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías de factores causantes de la desactualización del Catastro encontramos que los “Problemas presupuestales” y los “Problemas políticos. - administrativos”, ubicamos el 25% y el 33% de las respuestas de los trabajadores, lo que refleja los criterios compartidos que se tienen sobre las causales de dicha problemática.

En la categoría “Carencia de personal idóneo”, encontramos al 33.33% lo que también refleja la asunción de un determinado nivel de responsabilidad de los trabajadores en cuanto consideran que la causa de la desactualización del catastro es la carencia de personal técnicamente capacitado para tal propósito.

En la categoría “Carencia de equipos adecuados”, ubicamos a tan solo un 8.33% que constituyen el porcentaje más bajo y menos preocupante, pues, se evidencia que, en mayor o menor grado, para los trabajadores de la Municipalidad Distrital de Pimentel la carencia de equipos adecuados no constituye la principal fuente del porqué la desactualización del catastro.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 2.25 ubicándose en la categoría “Importante”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

La desviación estándar con un valor de 0.965 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.1.3. Dimensión Código Único Catastral

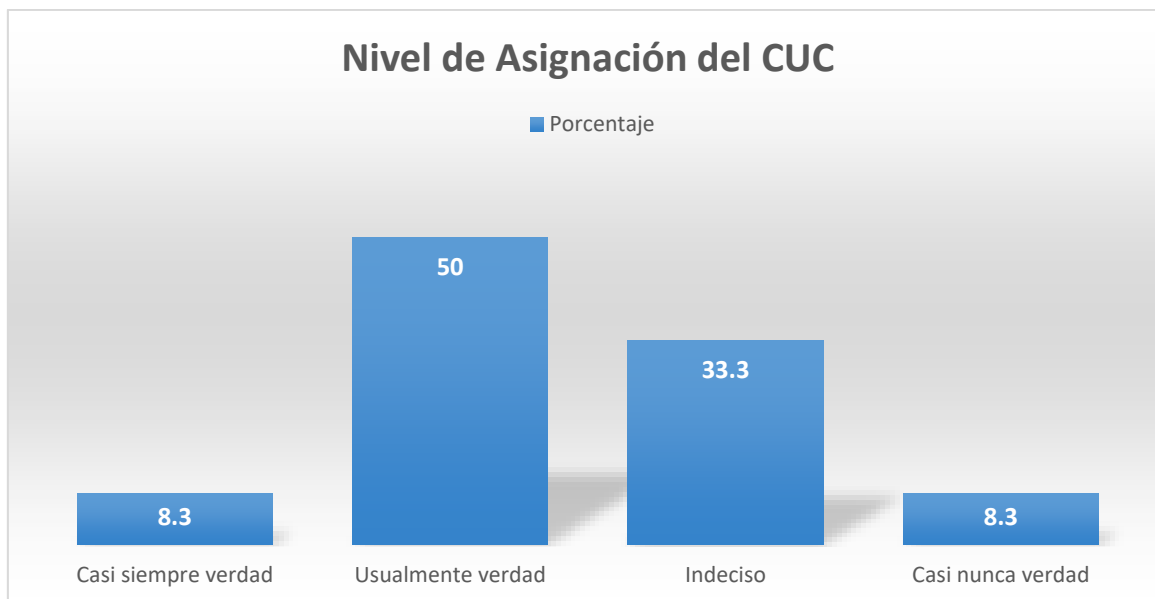
#### 3.1.1.3.1. Respecto a la asignación del CUC a todos los predios ubicados en la zona catastrada y los problemas de desactualización del Catastro.

**Tabla N° 14:** Nivel de asignación del CUC

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi siempre verdad	1	8.3	8,3	8,3
	Usualmente verdad	6	50.0	50,0	58,3
	Indeciso	4	33.3	33,3	91,7
	Casi nunca verdad	1	8.3	8,3	100,0
	Total	12	100.0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 8:** Nivel de vinculación del CUC  
**Fuente:** Tabla 14

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “Casi siempre verdad” y “Usualmente verdad”, ubicamos el 8.33% y el 50% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una mayoritaria aceptación respecto a la problemática de que la vinculación de los CUCs asignados con otras instituciones como la SUNARP, por ejemplo, no responde a sus objetivos lo que genera dispersión de la información, desorden en su gestión e inseguridad jurídica al generarse situaciones que perfectamente podrían ser aprovechadas por personas inescrupulosas. En la categoría “Indeciso” encontramos un 33.33%, lo cual acentúa la tendencia ya evidenciada en las anteriores respuestas y que denota a un sector de trabajadores que prefiere mantener una postura neutral ante esta problemática y sólo un 8.33% expresa su desacuerdo con la afirmación realizada en la encuesta.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 2.50 (Ver Tabla N° anexo 3), ubicándose en la categoría “De acuerdo”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”. La desviación estándar con un valor de 1.00 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente

a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

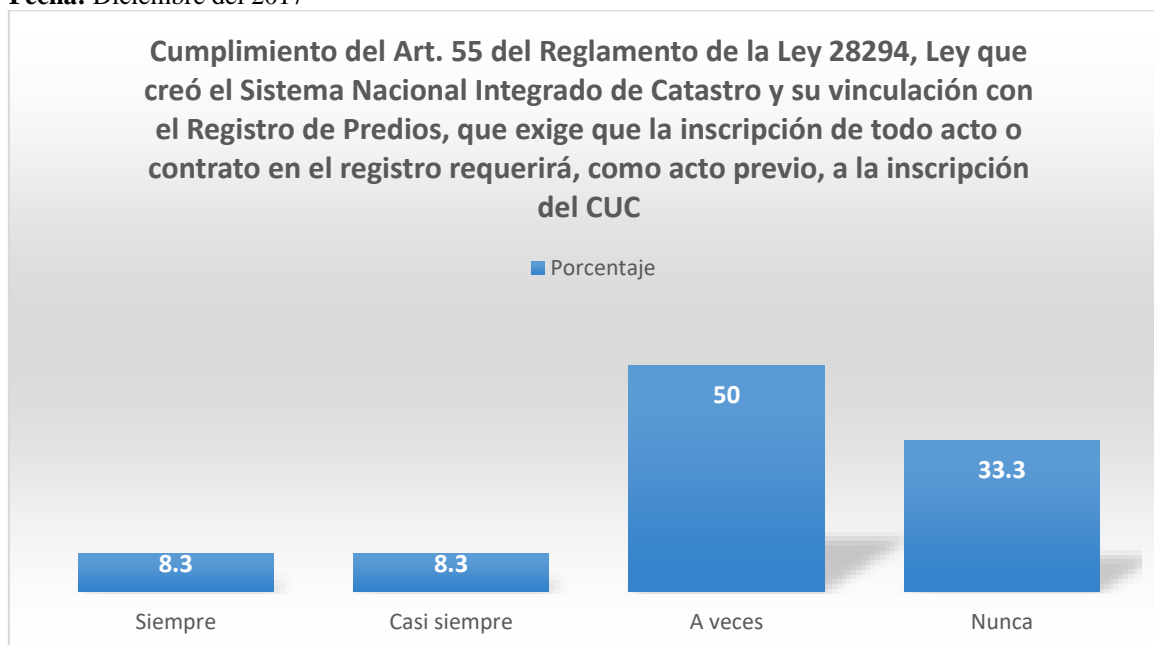
**3.1.1.3.2. De acuerdo al Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC.**

**Tabla N° 15:** Cumplimiento del Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, que exige que la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Siempre	1	8,3	8,3	8,3
	Casi siempre	1	8,3	8,3	16,7
	A veces	6	50,0	50,0	66,7
	Nunca	4	33,3	33,3	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 9:** Cumplimiento del Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, que exige que la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC.

**Fuente:** Tabla 15

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

En las categorías “Siempre” y “Casi siempre”, ubicamos un 8.33% respectivamente, de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una minoritaria aceptación respecto a lo estipulado por el Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la inscripción del CUC previo a la inscripción de todo acto o contrato en el referido registro.

En la categoría “Indeciso” encontramos un 50%, lo cual demuestra que no existe un conocimiento más profundo sobre esta materia.

Un 50% expresa “A veces” su desacuerdo con la afirmación realizada en la encuesta y un 33.33% expresa su total rechazo, lo que sumados dan un mayoritario 83.33% que reflejan la postura inequívoca de contrariedad con la referida disposición en la media que la misma no se ajusta a la realidad imperante, en la que un Catastro desactualizado y una descoordinación interinstitucional, no ofrecen las garantías mínimas para que dicho procedimiento sea eficaz, sino por el contrario, puede dar lugar a una serie de irregularidades.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.42 ubicándose en la categoría “A veces” respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

La desviación estándar con un valor de 1.311 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.1.4. Dimensión Certificación Catastral

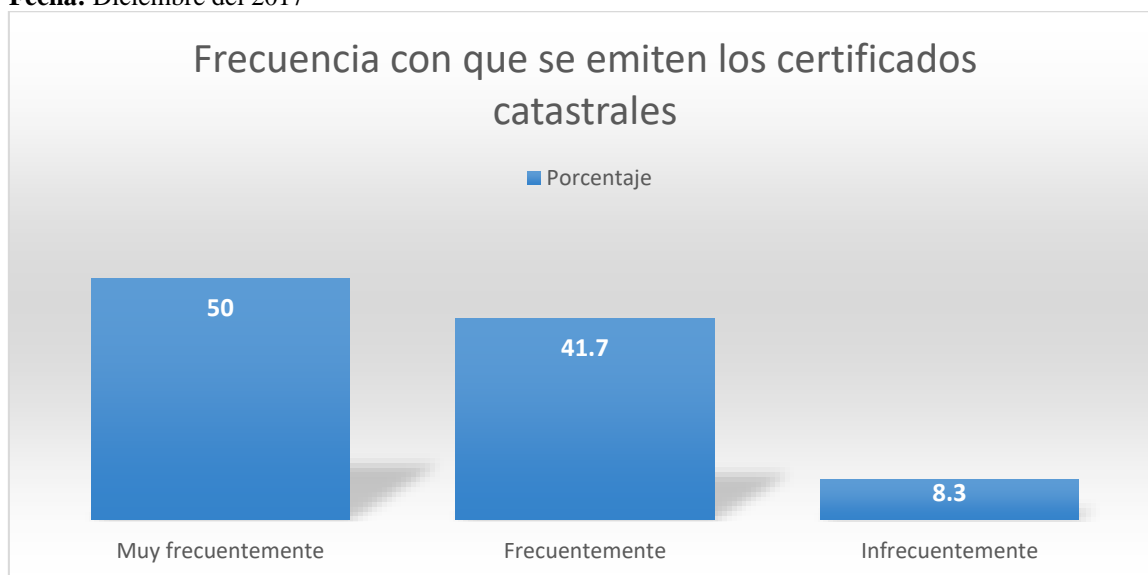
#### 3.1.1.4.1. ¿Con qué frecuencia se emiten los certificados catastrales?

**Tabla N° 16:** Frecuencia con que se emiten los certificados catastrales

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy frecuentemente	6	50.0	50,0	50,0
	Frecuentemente	5	41.7	41,7	91,7
	Infrecuentemente	1	8.3	8,3	100,0
	Total	12	100.0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 10:** Frecuencia con que se emiten los certificados catastrales

**Fuente:** Tabla N° 16

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “Muy frecuentemente” y “frecuentemente”, ubicamos un 50% y un 41.7% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una mayoritaria aceptación respecto a la frecuencia de las certificaciones catastrales.

Un 8.3% expresa que infrecuentemente, lo que evidencia que existe un reducido grupo de trabajadores de las áreas críticas encuestadas que no tienen un conocimiento efectivo de los procedimientos que se dan dentro de su propia organización como es el caso de la Municipalidad Distrital de Pimentel.



El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 1.75 ubicándose en la categoría “De acuerdo” respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

La desviación estándar con un valor de 1.138 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.1.5. Dimensión: Registro Catastral

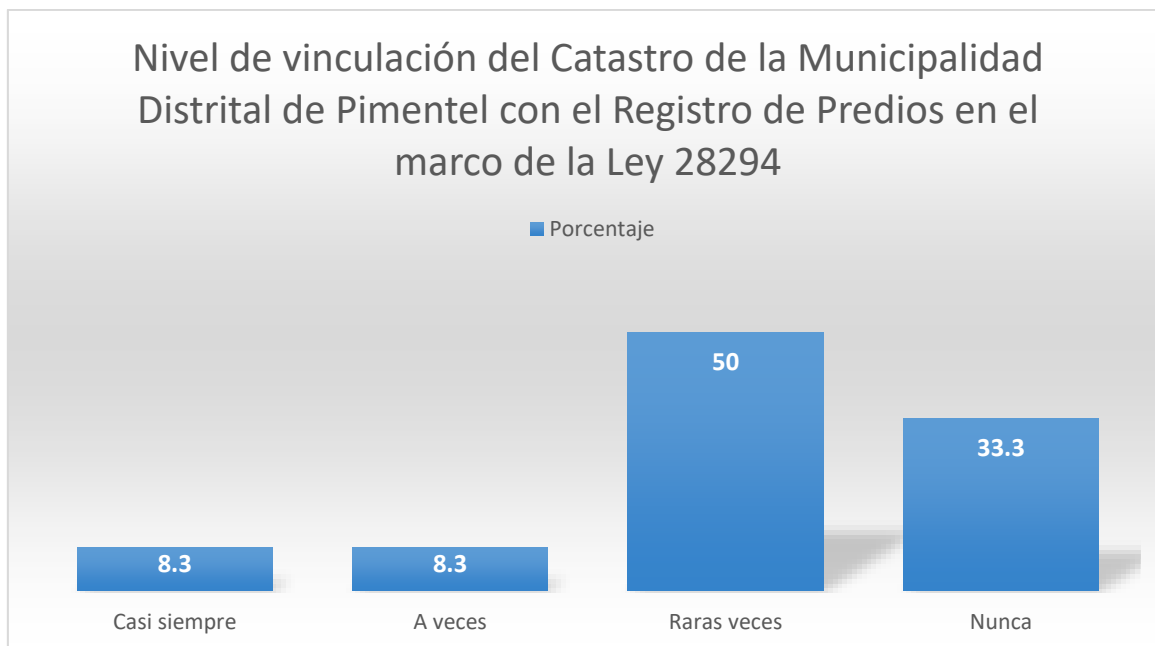
#### 3.1.1.5.1. ¿Se cumple totalmente con la vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294?

**Tabla N° 17:** Nivel de vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi siempre	4	33,3	33,3	33,3
	A veces	5	41,7	41,7	75,0
	Raras veces	2	16,7	16,7	91,7
	Nunca	1	8,3	8,3	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 11:** Nivel de vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294

**Fuente:** Tabla 17

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “Siempre” y “A veces”, ubicamos un 8.3% y un 8.3% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una mayoritaria aceptación respecto el grado de vinculación que se da entre la oficina de Catastro y el Registro de Predios en el quehacer de los procedimientos administrativos vinculados a dicha realidad. Un 16.67% expresa “Raras veces” su desacuerdo con la afirmación realizada en la encuesta y, por último, sólo un 8.33% parece estar en contra de la referida afirmación.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3,00 ubicándose en la categoría “A veces” respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Gestión Catastral”.

La desviación estándar con un valor de 0.953 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.2. Resultados obtenidos de la aplicación del cuestionario al personal de la Municipalidad Distrital de Pimentel – Variable Dependiente –Impuesto Predial

#### 3.1.2.1. Dimensión Padrón de Contribuyentes de Impuestos Prediales

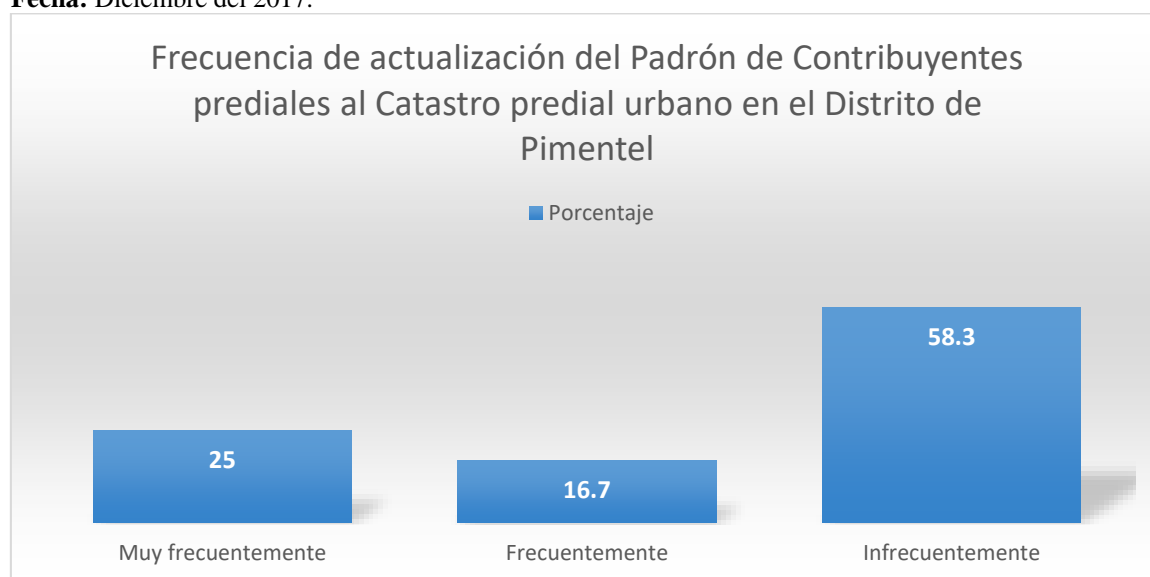
##### 3.1.2.1.1. ¿Con que frecuencia se actualiza el Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro predial urbano en el Distrito de Pimentel?

**Tabla N° 18:** Frecuencia de actualización del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro predial urbano en el Distrito de Pimentel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Frecuentemente	3	25,0	25,0	25,0
	Ocasionalmente	2	16,7	16,7	41,7
	Nunca	7	58,3	58,3	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017.



**Gráfico N° 12:** Con respecto a la Frecuencia de actualización del Catastro Predial urbano

**Fuente:** Tabla N° 18 Frecuencia de actualización del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro predial urbano en el Distrito de Pimentel

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En la categoría “Frecuentemente”, ubicamos el 25% de los trabajadores, lo que presenta, a decir de los encuestados, algunos logros en ésta categoría, respecto al grado de actualización Frecuencia de actualización del Padrón de

Contribuyentes prediales al Catastro predial urbano en el Distrito de Pimentel, y que se evaluó a través del cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad del Distrito de Pimentel.

En la categoría “ocasionalmente”, encontramos al 16.67%. En la categoría “Nunca”, ubicamos a un 58.33% que constituyen el porcentaje más alto y preocupante, pues, en el ámbito recaudatorio de la Municipalidad objeto de estudio, la actualización es determinante en cuanto a la calidad y precisión de la información respecto a los predios urbanos que forman parte de la jurisdicción territorial del distrito y quiénes son sus propietarios, poseedores o detentadores de los mismos. Esta postura también refleja, que la mayoría de trabajadores conocen de esta problemática pese a que muchos de ellos no poseen, necesariamente, los conocimientos técnicos requeridos para entender de qué manera esta deficiencia afecta directamente la recaudación tributaria en la Municipalidad.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.51, ubicándose en la categoría “en desacuerdo”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Impuesto Predial”.

La desviación estándar con un valor de 0.809 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayormente a esa distancia, tanto a la derecha como a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

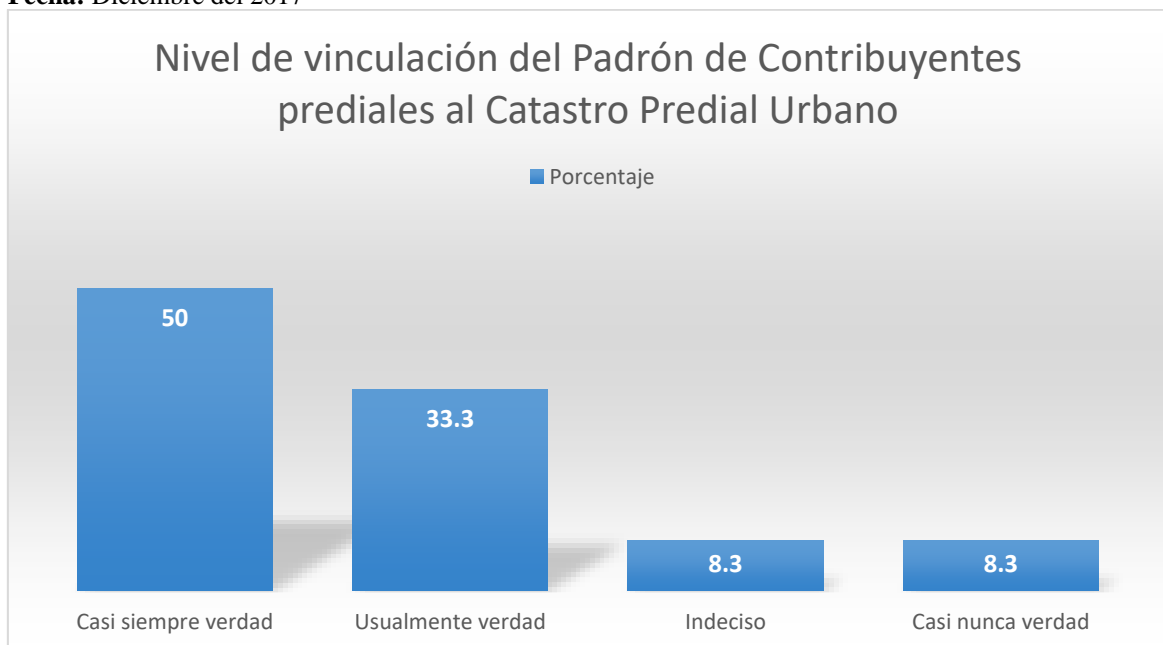
### 3.1.2.1.2. ¿Se encuentra vinculado el Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro Predial Urbano?

**Tabla N° 19:** Nivel de vinculación del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro Predial Urbano

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi siempre verdad	1	8.3	8,3	8,3
	Usualmente verdad	6	50.0	50,0	58,3
	Indeciso	4	33.3	33,3	91,7
	Casi nunca verdad	1	8.3	8,3	100,0
	Total	12	100.0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 13:** Nivel de vinculación del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro Predial Urbano

**Fuente:** Tabla N° 19

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “Casi siempre verdad” y “Usualmente verdad”, ubicamos el 8.33% y el 50% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una mayoritaria aceptación respecto a la problemática del Nivel de vinculación del Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro Predial Urbano, por ejemplo, no responde a sus objetivos lo que genera dispersión de la información, desorden en su gestión e inseguridad

jurídica al generarse situaciones que perfectamente podrían ser aprovechadas por personas inescrupulosas.

En la categoría “Indeciso” encontramos un 33.33%, lo cual acentúa la tendencia ya evidenciada en las anteriores respuestas y que denota a un sector de trabajadores que prefiere mantener una postura neutral ante esta problemática y sólo un 8.33% expresa su desacuerdo con la afirmación realizada en la encuesta.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 2.50 ubicándose en la categoría “De acuerdo”, respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Impuesto Predial”.

La desviación estándar con un valor de 1.00 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

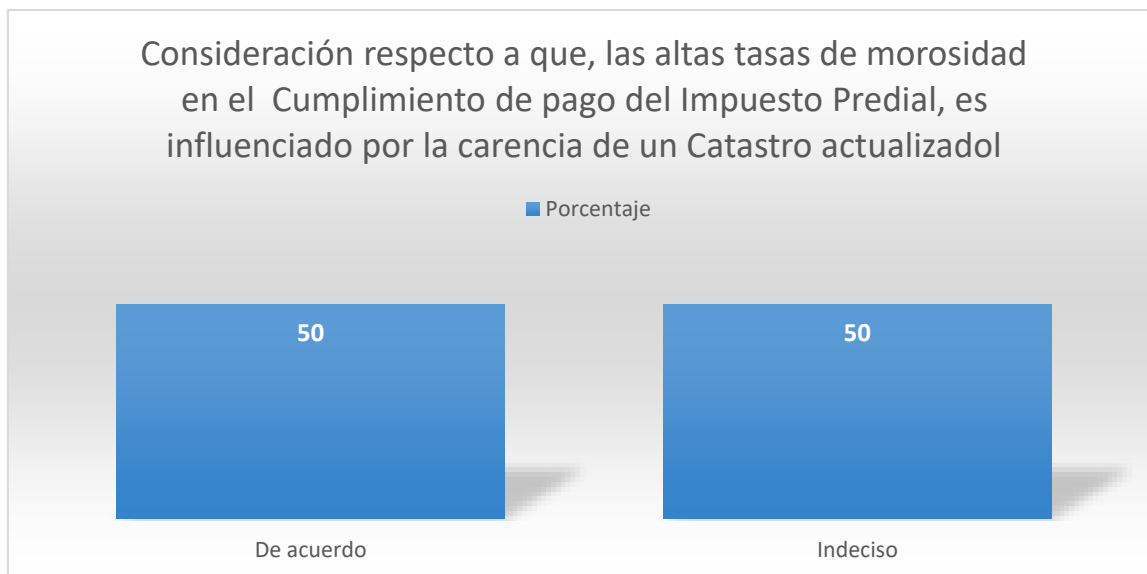
### 3.1.2.1.3. ¿Considera que las altas tasas de morosidad con respecto al Cumplimiento de pago del Impuesto Predial se debe, entre otras razones, a la carencia de un Catastro actualizado?

**Tabla N° 20:** Consideración respecto a que, las altas tasas de morosidad en el Cumplimiento de pago del Impuesto Predial, es influenciado por la carencia de un Catastro actualizado

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	6	50.0	50,0	50,0
	Indeciso	6	50.0	50,0	100,0
	Total	12	100.0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 14:** Consideración respecto a que, las altas tasas de morosidad influye en el Cumplimiento de pago del Impuesto Predial, ello debido a la carencia de un Catastro actualizado  
**Fuente:** Tabla 20

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “De acuerdo” e “Indeciso”, ubicamos un 50% y un 50% para cada categoría, no teniendo porcentaje alguno ninguna de las demás restantes. Esto refleja el consenso respecto a la aceptación, en mayor o menor grado, del problema común de las municipalidades en el Perú debido a la disgregación por la existencia de una profusa y diversa normatividad sobre la materia, sin que exista un único ente registral

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 2.52 ubicándose en la categoría “Indeciso” respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Impuesto predial”.

La desviación estándar con un valor de 0.522 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

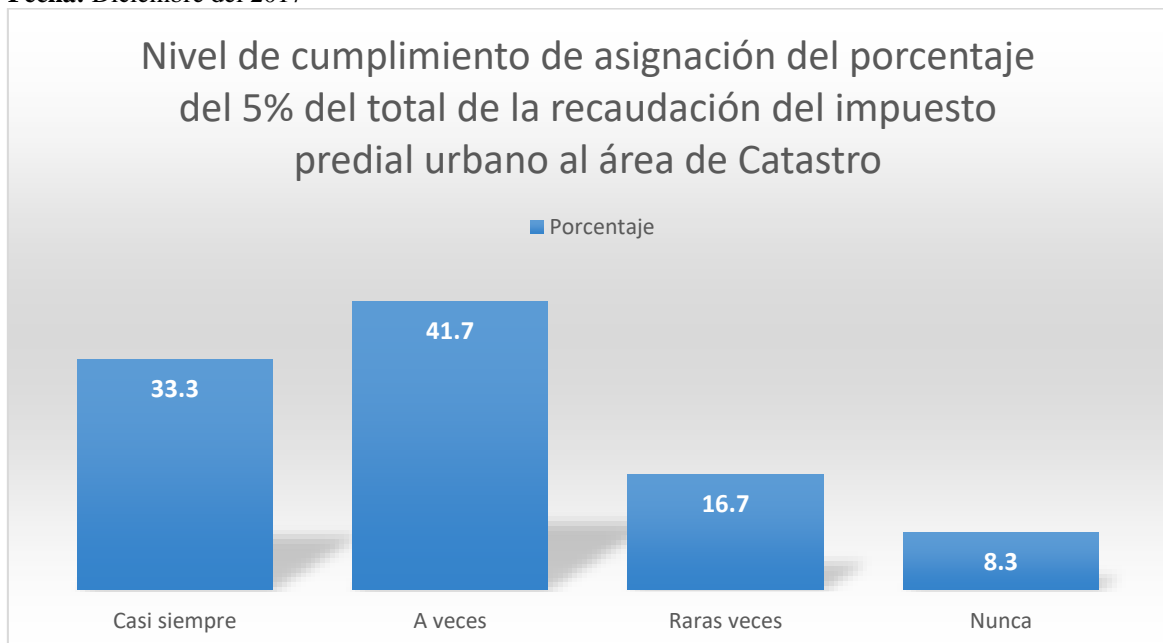
### 3.1.2.1.4. ¿Se destina el porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro?

**Tabla N° 21:** Nivel de cumplimiento de asignación del porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi siempre	4	33,3	33,3	33,3
	A veces	5	41,7	41,7	75,0
	Raras veces	2	16,7	16,7	91,7
	Nunca	1	8,3	8,3	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 15:** Nivel de cumplimiento de asignación del porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro

**Fuente:** Tabla 21

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “Casi Siempre” y “A veces”, ubicamos un 33.33% y un 41.67% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una mayoritaria aceptación respecto al Nivel de cumplimiento de asignación del porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro. Un 16.67% expresa “Raras



veces” su desacuerdo con la afirmación realizada en la encuesta y, por último, sólo un 8.33% parece estar en contra de la referida afirmación.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3,00 ubicándose en la categoría “A veces” respecto al desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Impuesto predial”.

La desviación estándar con un valor de 0.953 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### **3.1.2.2. Dimensión: Fiscalización y Control Tributario**

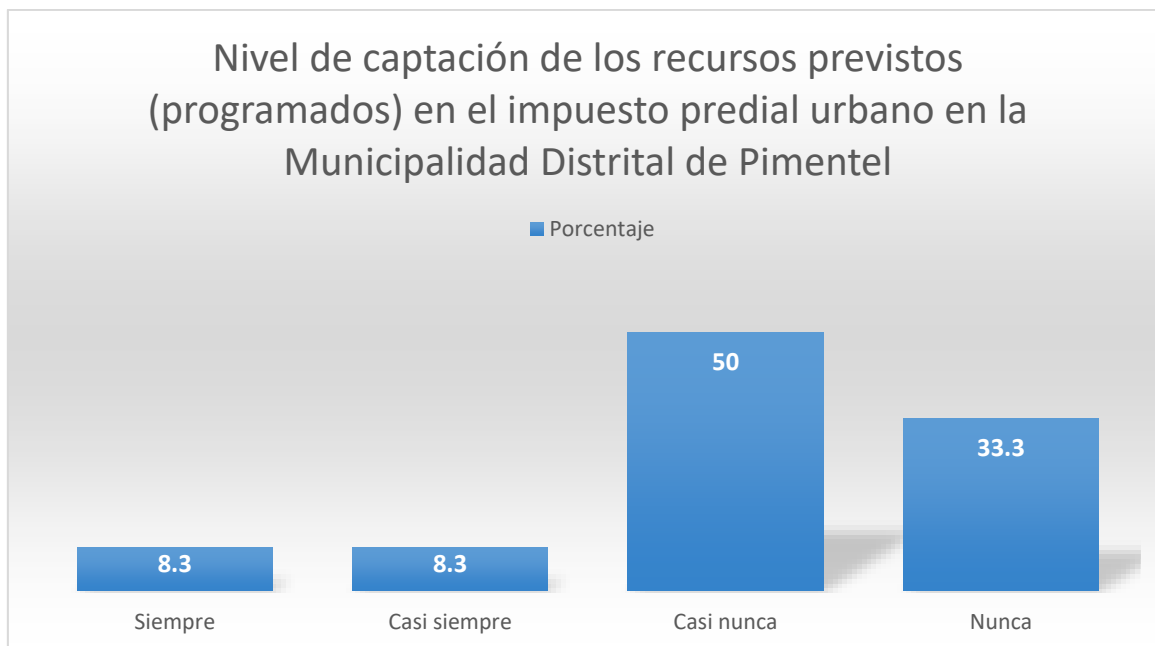
#### **3.1.2.2.1. Del presupuesto institucional anual estimado ¿Se logra captar los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel?**

**Tabla N° 22:** Nivel de captación de los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Siempre	1	8.3	8,3	8,3
	Casi siempre	1	8.3	8,3	16,7
	Casi nunca	6	50.0	50,0	66,7
	Nunca	4	33.3	33,3	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Fuente:** Resultados de cuestionario sobre Gestión Catastral en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fecha:** Diciembre del 2017



**Gráfico N° 16:** Nivel de captación de los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel

**Fuente:** Tabla 23

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En las categorías “Siempre” y “Casi siempre”, ubicamos un 8.33% y un 8.33% de las respuestas válidas de los trabajadores encuestados respectivamente, lo que refleja una minoritaria aceptación respecto a la captación de los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

En la categoría “casi nunca” encontramos un 50%, lo cual demuestra que no existe un conocimiento más profundo sobre esta materia.

Un 50% expresa “Casi nunca” su desacuerdo con la afirmación realizada en la encuesta y un 33.33% expresa su total rechazo (Nunca), lo que sumados dan un mayoritario 83.33% que reflejan la postura inequívoca de que nunca se alcanzan las metas recaudatorias.

El calificativo promedio obtenido por los trabajadores luego de la aplicación del cuestionario es de 3.42 ubicándose en la categoría “Casi nunca” respecto al

desarrollo de las cinco dimensiones evaluadas para la variable “Impuesto Predial”.

La desviación estándar con un valor de 1.311 indica que los puntajes obtenidos por el grupo se distribuyen mayoritariamente a esa distancia, más a la derecha y mucho menos a la izquierda, con respecto al promedio, determinando su zona de normalidad.

### 3.1.3. Escala: Nivel de confiabilidad

Tabla N° 23: Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N° de elementos
,946	,946	17

Fuente: SPSS 23

#### Interpretación:

Como puede apreciarse se tiene un Alfa de Cronbach = .946. Este coeficiente que determina la consistencia interna, (Indicador suficientemente valido de la unidimensionalidad de la escala), es mayor a 0,9 nos indica una alta homogeneidad y equivalencia de respuestas (Anaya T., 2015). Y que el instrumento es válido puesto que es capaz de medir aquello para lo que ha sido concebido. (Rodríguez Moguel, 2003)

### 3.1.4. Análisis del instrumento entrevista aplicado al personal de COFOPRI

#### A) RESPECTO A LA VARIABLE GESTIÓN CATASTRAL

#### CATASTRO DE PREDIOS

- 1) Con respecto al levantamiento catastral de predios en el distrito de Pimentel, ¿ha tenido alguna participación COFOPRI?

En esta pregunta, la tendencia mayoritaria es que, si ha tenido una participación como funcionario con respecto al levantamiento catastral, encontrado, entre otras respuestas, las siguientes:

“Se ha trabajado con Pimentel, pero ha sido sólo muy ocasional y no dentro de un convenio integral”

“Nos llaman sólo en algunos casos, para realizar algunas coordinaciones”

“Hay un cierto nivel de participación, pero es muy limitada”

Esto demuestra que, si bien es cierto, COFOPRI, mantiene vínculos con los distintos gobiernos locales, esta relación con respecto al levantamiento catastral es muy relativa.

**2) ¿Mantiene COFOPRI en la actualidad algún tipo de convenio con la Municipalidad Distrital de Pimentel respecto al tema del Catastro?**

En esta pregunta, la respuesta negativa fue unánime: “Cofopri no mantiene ningún acuerdo con la Municipalidad de Pimentel”; “Que yo sepa, no hay convenios vigentes con esa Municipalidad”, “No hay ninguna dase de convenio; el último fue en el 2011 si mal no recuerdo”...en resumen, se demuestra que no existe colaboración interinstitucional a nivel COFOPRI con la Municipalidad Distrital de Pimentel, de esta forma este indicador es muy débil si lo miramos desde la perspectiva del personal de COFOPRI..

**3) ¿Considera Ud., como funcionario de COFOPRI, que los Motivos de desactualización del Catastro que experimenta la Municipalidad Distrital de Pimentel se deben a cuestiones estrictamente de orden presupuestal?**

Con respecto a esta pregunta, las tendencias son divididas, pues hay quienes concuerdan con la afirmación mientras que otros lo adjudican a cuestiones eminentemente políticas en la medida que en el relevo de las diferentes administraciones e genera una dispersión de objetivos y el abandono de muchos proyectos

“Pienso que lo presupuestal es muy determinante a la hora de hacer un levantamiento catastral, pero yo lo veo como una inversión a mediano plazo, pues si bien es cierto, los gobiernos locales van a tener que hacer un fuerte desembolso por la actualización de sus bases de datos, ello va a revertir en una mejor recaudación, mírese por donde se mire”

“La cuestión no es de presupuesto; la cuestión es política. El tema es que cada nueva administración, es costumbre cambiar o reducir la influencia de la administración anterior, así ésta haya esto acertada”.

“Uno de los mayores problemas en las municipalidades, y la de Pimentel no es la excepción, es una adecuada gestión de la información de registro. Su información es incompleta; hay duplicidad de campos e informaciones innecesarias, incapaces de traducir el valor real de los predios catastrados”.

## **CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL**

### **4) ¿Cómo estima COFOPRI el tratamiento otorgado por la Municipalidad Distrital de Pimentel respecto a la asignación del Código Único Catastral (CUC) a los predios de su jurisdicción? ¿Considera que se ha hecho dentro de los parámetros técnicos adecuados?**

En lo que concierne a esta pregunta, las respuestas fueron unánimes: “Si, fue realizada dentro de los parámetros correctos”, pero se reafirma el sentir de que la Municipalidad Distrital de Pimentel (y todos los distritos en general, de acuerdo a los entrevistados), al no tener un catastro actualizado, existen zonas no catastradas lo que impide la asignación del CUC lo que genera “una situación de extrema vulnerabilidad” y también “una condición de inseguridad jurídica, pues las bases de datos están muy desactualizadas”.

Si consideramos que, los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del Código Único Catastral - CUC, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los Verificadores Catastrales y los Registradores Públicos del Registro de Predios de acuerdo a la normatividad vigente, se debe priorizar la modernización y actualización de los catastros, pues ello incide

en la propia valorización de los predios así como en la disposición de una información precisa por parte de los gobiernos locales.

**5) ¿Todos los CUC asignados están vinculados con otras instituciones como la SUNARP? ¿Ello es un criterio aplicado a nivel nacional?**

Al respecto también existe una diversidad de criterios en las respuestas halladas. Así por ejemplo, se señala que “esto es una disposición legal”; “el nivel de vinculación depende del grado de actualización de los catastros”; “el proceso de levantamiento catastral no ha alcanzado los objetivos trazados en la legislación lo que limita la labor de los registradores y ello no es responsabilidad de COFOPRI, sino de los gobiernos locales que, como el caso de la Municipalidad de Pimentel, no priorización este aspecto en su gestión”.

Al respecto es preciso enfatizar el carácter multipropósito o multifinilarario del Catastro, lo que determina su vinculación con las distintas entidades asignadas por ley con el registro de predios. Esta integración, lamentablemente no se ha dado en toda su dimensión y son pocos los gobiernos locales que han alcanzado una plenitud en cuanto a su gestión catastral y el caso de la Municipalidad Distrital de Pimentel, a decir desde la perspectiva de los funcionarios del COFOPRI, no es la excepción.

**6) De acuerdo al Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC. ¿Se cumple esto en la Municipalidad Distrital de Pimentel?**

Con respecto a las respuestas obtenidas para esta pregunta, los funcionarios de COFOPRI expresan mayoritariamente su desconocimiento respecto a estos aspectos a los que consideran de manejo exclusivo del personal de la Municipalidad: “No sé cómo está gestionando actualmente la Municipalidad de Pimentel estas cuestiones. Pero me imagino que debe ceñirse su labor a lo que establece la Ley. No obstante, presumo que, no debe ser nada fácil en un municipio que no posee un Catastro actualizado y menos aún, personal idóneo para esa tarea”; “No puedo responder esto porque no sé cómo maneja Pimentel sus asuntos catastrales, aunque conociendo la

realidad de las limitadas condiciones que tienen para hacer su trabajo, me imagino que tienen muchos problemas”.

## **CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

### **7) ¿Qué utilidad posee la certificación catastral?**

Esta pregunta, más de carácter ilustrativo tuvo enriquecedoras respuestas, como:

“Es el documento que va a reflejar de manera precisa toda la información geodésica del predio; sus parámetros o linderos”.

“Es el documento por excelencia que va a certificar el predio desde el punto de vista espacial y jurídico”.

“Va a reflejar alfanuméricamente la información jurídica. Asimismo, proporciona todos los datos geodésicos del predio”.

“El certificado catastral proporciona a los usuarios la información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio”

### **8) ¿Cómo puede otorgarse certificación catastral por parte de municipalidades que no poseen su catastro actualizado?**

En teoría, la certificación catastral va de la mano con la actualización del catastro, pues otorgar un certificado con información desfasada, no sólo acarreará problemas al usuario, sino que no va a reflejar de manera técnica ni jurídica, la situación real del predio.

En ese sentido, los entrevistados tuvieron una matizada respuesta sobre el tema:

“No me parece que pueda emitirse una certificación catastral con información desactualizada; sería erróneo e inapropiado. Sin embargo, en la realidad, esto se viene dando pues no existen municipalidades que dispongan información precisa, recurriendo a datos con varios años de antigüedad, por lo que sólo se estaría cumpliendo la parte procedimental, pero no dando una verdadera seguridad”.

“Sé que existen muchas deficiencias, pero se tiene que cumplir con las directivas. En ese sentido, la certificación catastral no es la que todos hubiéramos deseado, pero al menos cumple con proporcionar información muy útil, tanto para el usuario como para todas las entidades involucradas”

“Se requiere de una total reestructuración y la adopción de un nuevo sistema que unifique la información catastral de todo el país. Mientras esto no suceda, las certificaciones y, en general, cualquier información sobre la condición de los predios es relativa y está sujeta a cuestionamiento”.

**9) ¿Considera Ud. que la falta de un catastro actualizado afecta la seguridad jurídica de la propiedad inmueble?**

Con respecto a esta pregunta, todos los entrevistados coincidieron en reconocer que la falta de un catastro afecta la seguridad jurídica de los predios. En ese sentido expresaron:

“¡Definitivamente!, no podemos hablar de seguridad jurídica para los propietarios de bienes inmuebles si no tenemos un catastro actualizado, porque ello da lugar a que se generen espacios para alterar, modificar o suplantar información que pueda poner en tela de juicio la propiedad del predio”

“Sin dudas, la información catastral es muy importante para dotar a los predios de las seguridades necesarias para respaldar la titularidad del propietario”

## **DESARROLLO ORGANIZACIONAL**

**10) Desde su perspectiva ¿Considera que la Municipalidad Distrital de Pimentel cuenta con personal idóneo para el manejo de su Catastro Predial Urbano?**

En esta pregunta, los entrevistados fueron bastante cautos en responder, pues señalaron que desconocen la realidad administrativa de la Municipalidad Distrital de Pimentel. No obstante, alguno de ellos que al parecer manejan una mayor experiencia en cuanto al trato con el referido personal, expresaron que:



“efectivamente, no hay personal muy preparado para manejar la cuestión del Catastro en esa municipalidad; a lo mucho sólo hay un ingeniero que está muy familiarizado con el tema, el resto sólo cumple una labor burocrática”.

“Durante el desarrollo de nuestro trabajo nos hemos percatado que existen carencia de criterios para producir los valores reales de los inmuebles, esto significa que los parámetros que utilizan los distintos gobiernos locales no reflejan el verdadero valor del predio”.

“Es evidente que hay una serie de problemas de carácter técnico administrativo en las municipalidades. Pero lo que más llama la atención, es la carencia de criterios para reflejar los valores reales de los inmuebles. Se limita a la identificación residencial y no residencial del inmueble, a la descripción de la tipología constructiva, restringiéndose al tipo de material utilizado en la estructura de las edificaciones y en la cobertura, insuficiente, por lo tanto, para evaluar las mejoras. En otros términos, no se siguen criterios técnicos adecuados”.

**11) ¿Consideraría que la Municipalidad Distrital de Pimentel reconoce los efectos negativos que tiene el no tener un catastro actualizado? ¿Cuáles son los efectos negativos más importantes desde esa perspectiva?**

En esta pregunta todos coincidieron en señalar que existe conciencia a nivel de las municipalidades respecto a la importancia de tener un catastro actualizado, pero a la vez son conscientes de que hacerlo no es tarea fácil, pues requiere no sólo de presupuesto sino de personal idóneo. Precisamente, subrayan, de que ese es el meollo del problema, pues se trata de “un círculo vicioso en donde se resida, por un lado, las limitaciones técnicas y financieras y, por otro, las limitaciones de orden político y de intereses de grupo. Si se agrupan todos estos elementos, tenemos un problema imposible de resolver. Por ello, se considera la intervención del Gobierno central, para poder tomar control de la situación, pero a través de una normativa más acorde con la realidad”.

**12) ¿Estima que los cambios de orientación política de parte de los gobiernos locales, afectan los aspectos técnicos y administrativos desarrollados por el**

**personal de las municipalidades en el país? ¿Ese sería el caso de la  
Municipalidad Distrital de Pimentel?**

Todos coinciden en aceptar esta realidad como uno de los principales factores que afectan una adecuada gestión catastral:

“lamentablemente lo político siempre interfiere en las decisiones técnicas administrativas de los gobiernos locales”

“Todo pasa por los intereses de los grupos partidarios que controlan las municipalidades. Se trata de grupos que no tienen una visión pragmática, sino que sólo buscan de alguna manera su propio beneficio”

“Se trata de grupos que no poseen una verdadera formación técnica por lo que su perspectiva de estos aspectos, no coincide en absoluto con la realidad, lo que genera caos y desorganización”.

**REGISTRO CATASTRAL**

**13) ¿Se cumple totalmente con la vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294?**

La mayoría de respuestas coincidió en afirmar que, hasta donde se tiene conocimiento, si se cumple con este vínculo. No obstante, expresaron los entrevistados que ello es muy relativo en la medida que, si no se cuenta con un catastro actualizado, la información predial es muy limitada y no ofrece garantías en cuanto a calidad y precisión.

**14) ¿Cuáles considera que sean las razones más importantes que explican que no se cumpla con lo estipulado en la Ley 28294?**

Hay respuestas discrepantes respecto a esta materia, pues algunos señalan que es la cuestión presupuestal, otros que es la falta de capacitación de las administraciones que toman el control de los gobiernos locales. Asimismo, señalan que la Ley 28294 no ofrece flexibilidad en cuanto a que cada ciudad ofrece su propia realidad y que ésta no puede adaptarse a un modelo de catastro demasiado rígido.

**15) ¿Ha planteado COFOPRI desde su enfoque técnico, alguna propuesta de cambio orientada a corregir los aspectos negativos de la Ley 28294, los mismos que han impedido su total adecuación en el país?**

COFOPRI, a decir de los entrevistados, es una entidad eminentemente técnica. Ninguno ha dado respuesta afirmativa respecto a este punto, señalando desconocer si a nivel de las instancias superiores se han hecho alcanzar propuestas respecto a posibles modificaciones de la Ley 28294. No obstante, es imprescindible formular propuestas de cambio sobre esta materia, pues se evidencian problemas que claramente influyen, desde la perspectiva de la ley, en las capacidades de los gobiernos locales para implementar, modernizar y actualizar sus catastros, lo que es determinante a la hora de establecer una adecuada gestión que permita una mejor recaudación del impuesto predial.

**3.1.5. Análisis del instrumento entrevista aplicado a funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel**

**ENTREVISTA AL SEÑOR ELOY MENDOZA GONZALES, JEFE DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE PIMENTEL.**

**La primera pregunta ¿considera usted que el padrón contribuyente de esta municipalidad se encuentra actualizada?**

Si actualmente nuestro padrón de contribuyente se encuentra prácticamente actualizada digámoslo así a un 90 % por el tema de los predios rurales que es lo que nos faltaría actualizar constantemente debido a que como son grandes de gran magnitud o se encuentran lejos de Pimentel de la zona cercado es lo que nos perjudica de ahí nosotros hemos logrado tener este padrón contribuyente actualizados gracias al trabajo que ha venido siendo constantemente en los últimos seis años partiendo del catastro que hizo COFOPRI en el año 2010.

**La segunda pregunta está relacionada a lo siguiente ¿se encuentra vinculado el padrón de contribuyentes con el catastro predial urbano?**

En cuanto el impuesto predial urbano si, se encuentra vinculado como le decía en la pregunta anterior la Municipalidad de Pimentel en el año 2010 firmó un convenio

con COFOPRI donde se hizo el catastro Urbano de todo nuestro distrito obteniendo aproximadamente catorce zonas catastrales cada una compuesta con 60 manzanas catastrales y se hizo pues la actualización catastral por eso el catastro urbano está prácticamente actualizado y se puede cobrar el impuesto predial

**Una pregunta que esta fuera del contexto ¿Si dice usted que la actualización del 2010 al 2018 son 8 años en el que el distrito ha crecido bastante con las nuevas urbanizaciones y la expansión urbana que se ha generado aquí ¿no cree que de repente ya necesita un nuevo proceso catastral o se encuentra suficiente con los datos que ya manejan?**

Lo que sucede es lo siguiente la expansión urbana que se ha desarrollado en Pimentel ha sido ordenada mayormente entonces actualmente tenemos un aproximado de 32 nuevas urbanizaciones con Sauces I, Sauces II, Centenario, La Pradera esas urbanizaciones urbanas una vez culminados su entrega de habilitación son procesadas en las oficinas de administración tributaria entonces prácticamente la actualización catastral es constante, nuestra actualización de nuevos predios también es constante.

**Pero en caso de darse me está diciendo que todo está siendo manejable y actualizado y obviamente creo que la tercera pregunta ya no viene al caso porque es una consecuencia natural que en caso este desactualizado va afectar al padrón de contribuyentes nos pasamos de frente a la pregunta cuatro que está relacionada con la otra dimensión de la variable que se está referida a fiscalización y control tributario y la cuarta dimensión dice ¿considera que el pago del impuesto predial presenta una alta tasa de morosidad?**

Efectivamente la morosidad actualmente alcanza el 40 % el 60% siempre, bueno desde el 2012 a la fecha este año siempre hemos venido cobrando el impuesto predial y en lo que corresponde árbitros municipales hemos llegado al 40 % a 50% mantenemos ese ritmo esa variante siempre se conserva

**¿Y cuál cree usted que sea la razón de esa morosidad?**

Mayormente son problemas económicos nosotros tenemos ya los asentamientos urbanos que se encuentran en la Pradera y Cerropón, que son los que menos nos pagan el resto ya que viene evolucionando y sobre todo nuestros principales contribuyentes que se encuentran en el parque industrial y en la carretera Chiclayo Pimentel esos son los que mayormente nos cancelan y tenemos pues nuestra como le vuelvo a repetir una morosidad aproximadamente de 40%.

**Entonces pasaríamos a la pregunta número 5 que señala ¿cuáles considera usted que son los factores que explican esa morosidad?**

Ah bueno ya me le respondió hace rato que es eminentemente económico y es por los sectores más deprimidos que no ¿existe algunas políticas de incentivos?

Si nosotros hacemos este al año hacemos tres amnistías tributarias vinculadas para ellos para casas habitaciones que son los que más perjudican y le damos facilidades, fraccionamiento de pago, pero aun así no hay respuesta, pero si consideramos algunas cosas para ellos incluso hay que si pagan todo su impuesto predial se le descuenta un gran porcentaje de lo que es arbitrios municipales.

**¿Consideraría que una desactualización catastral influiría en esa recaudación también? ¿Sería un factor determinante?**

Claro por supuesto que si cobrando algo que no está actualizado algo que no encontramos en campo. Bueno por ejemplo si actualmente vemos una casa de 5 pisos y nosotros cobramos un piso imagínese cuanto estamos dejando de cobrar y cuanto se está subvaluando el contribuyente a pagar. Bueno actualmente han salido varias normas del tribunal fiscal donde antes nosotros podemos ser fiscalizadores 5 años hacia atrás ahora hay normas que te dicen que no que solamente la fiscalización es a partir del año que uno fiscaliza o que empieza el proceso de fiscalización entonces ya no podemos correr hacia atrás no logra la municipalidad recaudar años anteriores. Claro en ese aspecto diría que hay una intromisión de la autonomía de la municipalidad hace su gestión o sus competencias de fiscalización.

Claro así es lamentablemente por ejemplo para la SUNARP este tema no se da, pero para las municipalidades si se dan entonces como utilizamos el mismo código

tributario se ha deslindado ya ese tema no, que no podemos fiscalizar años anteriores solo los años en que se ejerce el proceso de fiscalización.

**La séptima pregunta es ¿se cumple con el mandato legal que obliga a las municipalidades de designar el 5% del impuesto predial para mantenimiento de catastro?**

Actualmente no, incluso creo que ninguna municipalidad con esa directiva ¿la razón cual sería? Uhm la falta de los mismos jefes de catastro, jefe de administración tributaria que no obligan hacer ese tema ah podría ser de que vena un poco maquillado con el tema de que yo tengo mi oficina de fiscalización tributaria y mi desactualización catastral todo el año supuestamente es ahí donde envío mi 5% de recaudación del impuesto predial, pero podemos decirlo así en forma directa cogen el 5% se hace una actualización catastral de 3, 4 meses no, no es así. Mayormente está dentro de las actividades que se realizan la oficina de fiscalización o la oficina de administración un poco para atender las actividades rutinarias exactamente ¿es muy poco el porcentaje también? Si también es muy poco bueno haber en lo que corresponde la municipalidad de Pimentel estamos llegando a los 3 millones de impuesto predial sería algo de 150 mil soles que le correspondería para actualización catastral, pero es muy poquísimo.

**Y la última pregunta, ¿cuál es el nivel de fiscalización que se realiza en la unidad de gestión tributaria digamos tenemos un nivel de fiscalización tributaria digamos muy activo o de repente estamos más a la expectativa de que se presente eventos lesivos a los intereses de la municipalidad para accionar?**

Bueno casi si mucho esperamos lo que está pasando para poder ir a controlar en lo que respecta al impuesto predial se hace un barrido siempre primero preliminar luego visita de campo luego se manda una carta de requerimiento luego se hace el proceso de fiscalización en lo que es licencia de funcionamiento también casi funciona igual en lo que son eventos si esperamos que la gente se queje por la discoteca o por el evento que hubo para tomar una medida de acciones correspondientes, el tema de la playa que no siempre nos perjudica en la temporada del verano ya hemos logrado ver que en la playa no se realicen ningún tipo de actividad de carácter variable con orquesta sino en locales privados entonces ya menos mal que ya después de 3 años

de lucha ya se ha controlado eso entonces ya incluso la venta de bebidas alcohólicas en botellas en la playa ya no existe por el tema de ah bueno ya como están en estado etílico se pelean se agarran a botellazos pero ya ahora ya se ha llegado a controlar.

## **ENTREVISTA A LA ARQUITECTA JESSICA ECHEVARRÍA, JEFA DE LA OFICINA DE CONTROL Y PLANIFICACIÓN URBANA.**

**¿Cómo considera que el área de planificación que usted dirige cumple con el objetivo trazado respecto a lo que significa la gestión de catastro? O sea ¿Cómo considera usted que sea la gestión dentro de su ámbito?**

El nivel que estamos considerando es un nivel que no llevamos hacer óptimo porque nosotros no tenemos un cruce de información para manejar un buen catastro teniendo en cuenta que la base gráfica de Pimentel es una base de registro. Pimentel es un distrito que carece de catastro, lo que hemos tenido es una actualización que hizo COFOPRI por medio de un convenio, lo que nosotros hacemos es generar tramites en la base gráfica y de acuerdo a eso lo vamos evaluando teniendo de la mano los documentos de propiedad y los informes que campo también nos da eso es básicamente lo que nosotros estamos tratando de seguir con el proyecto de catastro.

**Y dentro de este contexto ¿Considera que esta clase de deficiencia que usted me señala genera los problemas que impiden que se otorgue una adecuada seguridad jurídica a los predios o se carezca de una información certera respecto a sus parámetros o sus linderos? ¿Es esa la situación que se presenta en la municipalidad?**

Claro, a nosotros no nos da la seguridad. Nos traen un predio con un documento que está inscrito pero que nosotros, en la base gráfica, por ejemplo, por razón de no tener un catastro no la vamos a ubicar, pero ellos nos traen un plano con coordenadas por citar un ejemplo. Nosotros no tenemos la certeza de que ese predio inscrito corresponde a la ubicación que el administrado nos da, no hay una información precisa y a nosotros ni nos asegura tampoco podemos dar fe que sea ahí y a nosotros también nos causa una cierta desconfianza como profesionales estar avalando cosas que quizás no lo sean.

**¿Y cómo hacen la verificación en todo caso?**

Todo expediente de acuerdo a nuestra metodología, se evalúa en campo. Si es un predio grande se va topografía y lo georeferencian por puntos, hacen todo el levantamiento físico de lo que la persona indica tener y de lo que ellos ven como colindantes para que nosotros verifiquemos los planos que ellos nos traen, de acuerdo al documento de propiedad y el informe de campo; todo eso cruzamos y comenzamos evaluar; vemos el tema de las vías, si va a pasar una vía se proyecta y ya en el informe técnico se indica teniendo en cuenta el plan vial de Pimentel que es hasta el 2023.

**¿Y dentro de eso existe dentro de la municipalidad conocimiento respecto a que se den conversaciones con alguna entidad digamos COFOPRI o algún ente privado que pueda asesorarle para hacer una actualización o la creación de un catastro?**

Tengo entendido que el año pasado o a finales del 2016 se pidió mediante documento a COFOPRI hacer la actualización catastral pero todavía no tenemos una respuesta. No hay nada.

**Ahora, la relación que más tienen ustedes es con el área de rentas ¿correcto?**

Claro. Porque ahí desemboca toda esa información para que a su vez la municipalidad evalúe y construya los padrones de contribuyentes del impuesto predial

**¿Cómo se da esa relación? ¿Es una relación buena o hay conflictos, por ejemplo, por no existir un adecuado intercambio de información por no estar enlazados en el sistema?**

Claro, o sea, a nivel de red nosotros no estamos enlazados. Yo no podría ver si el expediente que estoy calificando ahorita está pagando impuesto o no. Por ejemplo, cuando estábamos en la otra sede (la principal), lo que normalmente hacía, por ejemplo, en mi caso, yo como técnico, me iba a rentas y decía: “sabes que necesito el informe predial de esta persona y me la daban”, “si arquitecta está inscrita con dos hectáreas yo verificaba si efectivamente la propiedad tenía esa área”, ahí mismo había ese cruce de información, esa comunicación. Por ejemplo, en mi caso ahora yo



no podría hacerlo; hay un aislamiento; hay predios que están inscritos y no se pueden ubicar, me ha tocado casos por ejemplo en que me dicen “arquitecta mire esta es mi partida yo le digo ya donde están ubicada: en Pampas de Pimentel, que es casi todo Pimentel”. Imposible yo no lo puedo ubicar, “no, pero pago impuesto” ¡ah muy bien!, pero eso es otra cosa. Una cosa es la seguridad que te da tu documento de propiedad en SUNARP y otra cosa que me pagues impuesto, o hay gente que viene con minutas, contratos privados que tampoco lo puedo ubicar y me dicen “pero pago impuesto”. Yo le digo “está bien, pero eso no te garantiza que el predio este donde usted lo indica o que SUNARP te lo respalde como cierto”, ¿Ves?, ese es el problema que a nosotros nos genera. Claro y esos documentos a su vez, esas personas lo utilizan para hacer sus procesos y justificar una propiedad.

**¿A qué se ha debido que lo hayan trasladado? ¿Corresponde a una decisión política?**

No, fue una decisión por infraestructura, por temas de lluvias. Un problema de infraestructura en el local que nosotros ocupábamos y nos trasladamos a este ambiente. Esto es provisional porque en realidad nosotros tenemos que estar en la sede principal.

**¿Organizacionalmente la división presenta algún otro tipo de problemas aparte de lo que ya me ha mencionado? ¿Hay algún tipo de conflicto entre los trabajadores; existe una buena comunicación?**

Si tenemos una buena dinámica todos los trabajadores, los técnicos, las secretarias que no son técnicas, los jefes; hay bastante comunicación como le explicaba, nosotros tenemos dos máquinas con AutoCAD en las que trabajamos con mis compañeros. Desgraciadamente las redes no están cruzadas en las máquinas, pero hay la comunicación y la predisposición de preguntarnos entre nosotros como está la situación de tal trámite para no ver un conflicto ahí de información.

**Una pregunta, ya que hablamos de computadoras veo que usan a veces USB ¿eso trae riesgo de que a veces se importen virus se ha generado ese tipo problemas?**

Si, se ha generado virus en mi máquina, recién la han formateado por ese problema, ha estado con virus.

**¿Llegan a perder información? ¿Tienen ustedes algún tipo de backup donde puedan guardar su información?**

El backup solo lo genera el programa. Yo grabo y automáticamente me graba mi backup pero no tengo un servidor donde alojar todo mi backup, no, no lo tengo.

**¿Y es riesgo eso también?**

Claro, genera riesgo, mucho riesgo. Yo cuando empecé a trabajar acá se me perdió mi base gráfica, un día vine y toda mi base ya no estaba, no sé qué paso y no estaba en ese entonces yo era recién había empezado a trabajar yo tenía por precaución por llamarlo así. Si mi horario era hasta las 4:30 en que nosotros laboramos, yo 4:20 ya estaba grabando toda mi base del día en mi USB. Claro yo lo grabe y fue lo que en esa ocasión a mí me trajo un poco de tranquilidad y si guardo un documento porque acá en la entidad pública todo es documentado, hice un informe para ver qué es lo que había pasado, pero yo igual ya tenía mi base la guardé y seguí trabajando.

**Ahora una cuarta pregunta ¿considera que el personal que labora en esta dependencia se encuentra adecuadamente capacitado?**

¿En mi área? Si al menos, bueno en mi área el joven que trabaja conmigo que es bachiller en arquitectura, él es un joven que está aprendiendo ahorita, pregunta mucho pero no tiene un curso de saneamiento por ejemplo, yo si tengo un diplomado, ósea si hay cosas que entre nosotros en mi caso yo lo voy capacitando hay cosas que él tiene limitaciones, pero por ejemplo para los contratos CAS tienes que cumplir ciertos requisitos, el requisito para esta área por ejemplo es ser Bachiller o Arquitecto pero no piden y deberían de pedir Curso de Especialización, pero no, no los tienen.

**¿Ese es un impedimento para que haya una mayor fluidez en el trabajo? ¿O se adecuan o llegan a una especie de adecuación?**

Más que todo es una debilidad, por ejemplo, yo soy más antigua y yo tengo un conocimiento más amplio del tema. La debilidad viene porque a veces yo estoy

trabajando y por ahí Jessica (yo soy Jessica) Jessica por aquí mira y tengo que un rato ahí explicarles, la debilidad es el tiempo, ósea yo dejo tiempo para que le explique ¡No es malo! No lo considero malo, pero si una debilidad a nivel de gestión porque la productividad ya no es la misma se reduce la productividad, eso sí.

**Y una pregunta más en cuestión de calidad ¿la municipalidad no les brinda a ustedes cursos de capacitación, no los apoya digamos si hay una oferta de diplomados les dicen bueno pueden integrarse diplomaturas y con eso mejorar el nivel de capacitación?**

No, a nivel de lo que es saneamiento no y de actualización catastral no hay ese tipo de apoyos. A lo mucho, cuando hay talleres, por ejemplo, un Taller de Gestión o de algo en COFOPRI, por ejemplo, en SUNARP, se publican charlas tal si por ahí este a veces mandan al correo particularmente, a mí no me llega. Yo me entero porque a veces cuando voy a SUNARP, por ahí o los mismos amigos, entre colegas nos mandamos esta la información. A la invitación lo que nosotros hacemos es, en mi caso decirle a mi jefe si me puede proporcionar un permiso y voy. Pero no es que la entidad nos mande o un curso como usted dice un diplomado y nos inscriban, por lo general cuando son talleres si vamos cuando hay en la región y depende del tema que se dé la temática ahí sí.

**¿Cuenta con recursos técnicos adecuados para el desarrollo de su trabajo y en todo caso de no ser así cuales son los aspectos más prioritarios?**

Claro, ofimáticos, software, software especializado, dedicado que no lo tiene. Nosotros tenemos los CPU básicos, por ejemplo, en mi caso tengo un i3, la utilizo netamente para un Office con el que hago informes técnicos y en mi AutoCAD no tenemos SIG. Deberíamos tener SIG, no lo tenemos ni tenemos ese tipo de eficiencias no. El tema presupuestal es un tema de debilidad, porque el 5% de lo recaudado del monto predial debería ser justamente para invertirlo en esto.

**Ahora en el Catastro de Predios que es la otra dimensión ¿Con qué frecuencia se actualiza el Catastro Predial Urbano, me señala que la última actualización es?**

La única y última actualización es el convenio con COFOPRI que se firmó en el 2010 y en el 2011 nos dan la base de COFOPRI que es la actualización sobre lo que nosotros registramos. La última, ósea 7 años de desactualización, si, y eso que Pimentel ha crecido

**¿Cuál cree usted o considera que son los factores de la desactualización de catastro factores económicos, políticos? es que también cambian las administraciones.**

A mi consideración es político, porque las autoridades cambian y, por ejemplo, el 2016 o el año pasado a comienzos, se mandó el documento a COFOPRI para que se hiciera la actualización. Hasta ahorita COFOPRI no nos responde. Estamos con una gestión que está saliendo y no sabemos cómo lo ira a tomar la nueva gestión, si lo ira a tomar a bien o, simplemente, lo dejarán así como está. Claro, por eso pienso que es un tema político en la toma de decisiones.

**¿Cuáles cree usted o considera que son los factores que explican la desactualización de catastro?, bueno ya me lo señalo que es eminentemente político.**

Con respecto a realizar una labor catastral con acopio de información, de trabajo de campo o la mitad de la información que se dispone en la base de datos, ósea acá se trabaja mayormente con una cuestión de la información que traen los propios poseedores o propietarios y con información de campo, exactamente cruzamos lo que nos traen documentos y pueden ser documentos de propiedad, minutas, contratos, las escrituras, partidas, contamos con eso. También contamos con los planos de parte del público que nos traen georeferenciados, cuando esta fuera del casco urbano y manejamos el tema de campo, la información del campo es importante para enlazar toda la información. Cuando son predios con las mismas características, pero están dentro del casco urbano, pedimos siempre distancias a la esquina ¿porque?, porque si bien es cierto trabajamos con un sistema geodésico a veces un equipo y otro no manejan las mismas coordenadas y el desfase a veces decimos coordenadas desfasadas, pero si utilizamos distancias a la esquina y como tenemos la actualización de COFOPRI que es todo el casco actualizado verificamos, comparamos el predio es ese porque los predios jamás se van a mover. Si, así lo trabajamos.

**Con respecto al Código Único Catastral. ¿Cuál es la función del CUC?**

El CUC básicamente lo que hace es generar un Código a los predios inscritos o los no inscritos y ubicarlos en el catastro de un determinado lugar que en este caso en Pimentel. Como le comenté minutos antes, en Pimentel solo tenemos un predio registrado que ha generado dos CUC. SUNARP lo mando y ya nosotros lo tenemos en la base grafica es el único predio que tenemos.

**Con respecto a la Certificación Catastral ¿Cuál es el valor jurídico que esta posee?, ¿Aquí se genera ese mecanismo de Certificación Catastral?**

Nosotros lo que otorgamos es un Certificado Negativo de Catastro, nada más. Cualquier trámite, sea por una independización o por una subdivisión, una división, una acumulación, las cuales son netamente registrables. Lo que otorgamos es el Certificado Negativo de Catastro, el cual es el único documento.

**¿Y considera Usted que tener un catastro desactualizado afecta el otorgamiento de esos certificados?**

Tanto como afecta pienso que sí, pero el detalle es que nosotros no tenemos Catastro, ósea al tener Catastro nosotros daríamos los Códigos y los planes catastrales. Nosotros lo que generamos es un Certificado Negativo de Catastro.

**Ahora la última dimensión que es Registro Catastral ¿Cuál es el nivel de interrelación de Registros Públicos con la Municipalidad?**

No hay ningún nivel de interrelación. Hace poco se ha creado un código que en este caso lo maneja mi jefe y con el cual puede entrar y visualizar partidas. No cualquiera lo puede tener y sé que ha sido mediante un convenio. Y esa información, solo sirve para determinados predios. Sirve al área técnica y al área legal. Si hay un grado de vinculación, pero no es óptimo.

## **CAPITULO IV**

### **PROPUESTA**

#### **LINEAMIENTOS TECNICOS – ADMINISTRATIVOS PARA LA GESTIÓN DEL CATASTRO URBANO EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL**

##### **I. MARCO DE REFERENCIA**

La presente propuesta se fundamenta en las pautas trazadas en el Informe del Plan de mejora del Catastro Urbano Municipal orientado a la ampliación de la Base Tributaria y el incremento de la recaudación del Impuesto Predial, ejecutado por la Cooperación Suiza en el Perú a través de la Secretaria de Estado para Asuntos Económicos (Cooperación Suiza-SECO) y la Secretaría Técnica del Consejo Nacional de la Competitividad del Ministerio de Economía y Finanzas, en la que se proponen diversos modelos ser adecuados de acuerdo a la realidad social, económica y política de los gobiernos locales en nuestro país.

En ese sentido, de acuerdo a los resultados obtenidos en la presente investigación y a la evolución recaudatoria del impuesto predial en el ámbito nacional e internacional, tal como lo demuestran las fuentes consultadas, se refleja una realidad que posee una clara tendencia: el ordenamiento territorial jurisdiccional y la mejora de la recaudación predial mediante la optimización de la gestión catastral.

Como se ha podido determinar, en el presente estudio en la Municipalidad Distrital de Pimentel, a la fecha; la organización y desarrollo del catastro urbano, así como, los resultados recaudatorios, respecto al impuesto predial, han sido modestos y poco satisfactorios. Ello debido a la ineficiente gestión catastral la carencia de medios técnicos adecuados, así como a la insuficiencia de personal adecuadamente capacitado para dicha tarea función.

Bajo este contexto y con el propósito de brindar un aporte significativo al que fuera el objeto de estudio de la presente Tesis, se ha decidido formular la siguiente propuesta para apoyar a

que dicho gobierno local eleve el nivel de calidad de sus sistemas de gestión catastral y, con ello, cumpla su objetivo de mejorar la recaudación predial.

## II. FINALIDAD

Plantear los lineamientos y pautas técnico-administrativos específicos, así como la metodología correspondiente, para la implementación y desarrollo a cabalidad del proceso de generación y actualización del catastro de predios en la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Pimentel; de acuerdo con lo que establecen la Ley 28294, Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios; así como, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, y demás normas complementarias aplicables sobre el particular.

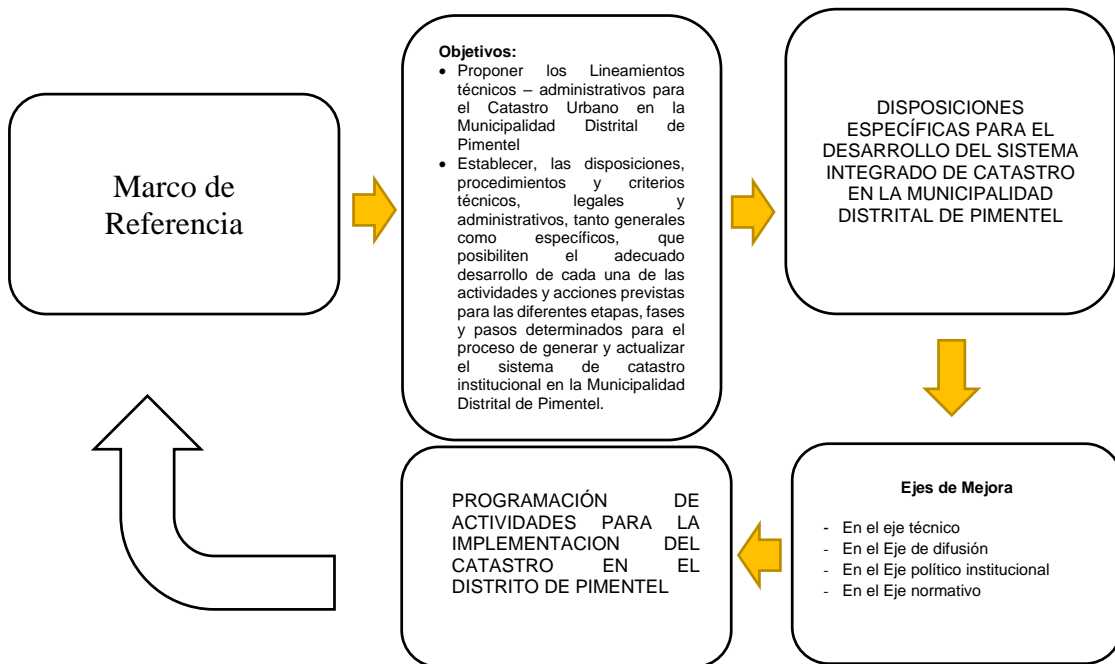


Figura N° 7: Lineamientos generales técnicos – administrativos del Catastro Urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel  
Fuente: Elaboración propia

## III. OBJETIVOS

### 3.1. Objetivo General

Actualizar conocimientos y proponer cambios orientados a la modernización de la gestión Catastral a través de los lineamientos y pautas técnico-administrativos

específicos establecidos, de acuerdo al marco legal vigente, en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

### **3.2. Objetivos Específicos**

3.2.1. Establecer, las disposiciones, procedimientos y criterios técnicos, legales y administrativos, tanto generales como específicos, que posibiliten el adecuado desarrollo de cada una de las actividades y acciones previstas para las diferentes etapas, fases y pasos determinados para el proceso de generar y actualizar el sistema de catastro institucional en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

3.2.2. Establecer los criterios más adecuados para la modernización de la gestión catastral, así como las decisiones y acciones que en su caso habría que tomar e implementar para lograr su desarrollo y fortalecimiento.

## **IV. MARCO LEGAL**

Los lineamientos contenidos en el presente instructivo son de aplicación y cumplimiento ineludible por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro, y demás unidades orgánicas relacionadas con la gestión del sistema integrado de catastro y su vinculación con el registro de predios, en la Municipalidad Distrital de Pimentel

- a) Constitución Política del Estado Arts. 194°, 195° numeral 1.
- b) Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización
- c) Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972
- d) Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.
- e) Decreto Supremo N° 005-2006-JUS - Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - Ley N° 28294
- f) Ley de Tributación Municipal, Decreto Legislativo 776



- g) Ley N° 27972: Art. 4°, 7°, 8°,9°,27°,28°
- h) Ley N° 27815 Ley del Código de Ética de la Función Publica
- i) Decreto Supremo - 043-2006-PCMA - Aprobación del ROF en las entidades públicas.
- j) O.M. N°012-2011 del 29-12-11, aprueba la nueva Estructura Orgánica-MDP
- k) Ley N° 28411 Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto
- l) Ley de Bases de la Descentralización N" 27783
- m) Ley Marco de Modernización del Estado N" 27658
- n) Decreto Legislativo N" 276 Ley de Bases de la Carrera Administrativa
- o) Ley N° 28175 Ley Marco del Empleado Publico

## **V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA INTEGRADO DE CATASTRO EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL**

### **5.1. CONDICIONES PRELIMINARES**

Con la implementación del proyecto catastro mínimo, desde los primeros días debe lograrse una mejora en la gestión catastral. Para llevar a cabo estas mejoras se debe trabajar en 4 ejes estratégicos bien definidos:

- a) **Eje Técnico.-** El cual debe ser implementado de acuerdo a la actual base de datos catastral municipal relacionada con la base de datos de rentas y deberá manejarse dentro de la intranet e internet con la información territorial, cartográfica y catastral que se posee y la que se va procesando, con la finalidad que las demás oficinas puedan consultar y utilizar la información disponible.
- b) **Eje de Difusión.-** Se deberán realizar talleres al interior de la municipalidad para poner en conocimiento a las distintas áreas para difundir la información disponible, su accesibilidad y formas de uso. Al respecto se debe recoger las

necesidades de los usuarios de todas las áreas comprometidas para adecuar las funcionalidades del sistema y también para establecer procedimientos de retroalimentación.

- c) **Eje Político Institucional.-** Se informar al nivel político (Alcalde y Regidores) y al nivel técnico administrativo de la Municipalidad de todos los avances y propuestas de mejora a fin de poder efectivizar las metas propuestas para el uso de la información en las labores diarias de las distintas oficinas. Se hará llegar las propuestas de normas y directivas que se hagan necesarias para mejorar la competitividad de la administración municipal, específicamente en el área del catastro y la recaudación predial.
- d) **Eje Normativo.-** Se debe trabajar con el actual marco jurídico que regula el catastro así como el cobro del impuesto predial; ello con el objetivo de sistematizar los procedimientos existentes proponiendo normas y directivas ágiles reduciendo costos y plazos, estas normas y directivas deberán ser aprobadas por el nivel técnico y político.

La aplicación de estos 4 ejes estratégicos será el punto de partida imprescindible para asumir la presente propuesta de implementación del proyecto de catastro mínimo de manera articulada teniendo como centro de interacción la información de la base de datos catastral a la que todos tendrán acceso para obtener información y para remitir algún tipo de información para su correspondiente actualización y mantenimiento.

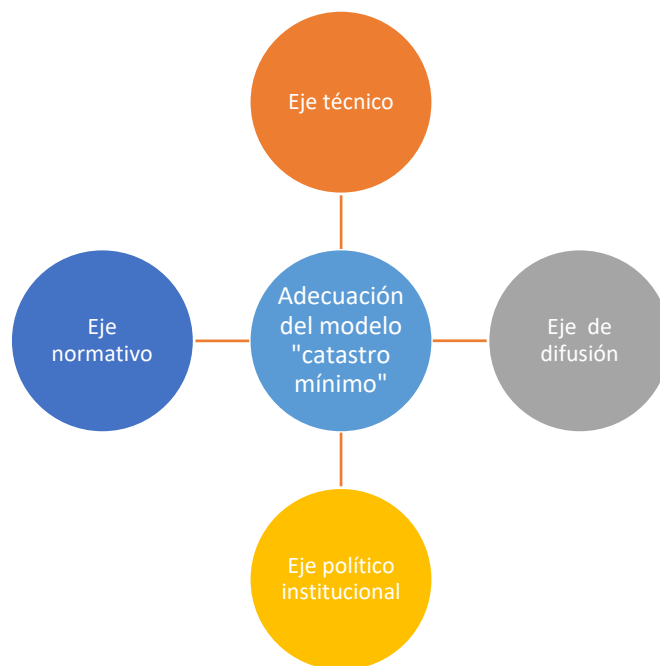


Figura N° 8: Interacción con unidades operativas al interior de la Municipalidad

Fuente: Elaboración propia.

## 5.2. DISPOSICIONES PARA LA ORGANIZACIÓN DEL PERSONAL Y EQUIPAMIENTO PARA ADMINISTRAR LA INFORMACIÓN CATASTRAL

Considerando que la Municipalidad Distrital de Pimentel es relativamente pequeña comparativamente con otras municipalidades de la provincia de Chiclayo se debe hacer una estimación de un equipo de trabajo mínimo que garantice la administración de la información catastral y el cumplimiento de atención de los procedimientos administrativos relacionados a catastro. Este equipo de personal mínimo propuesto no debe ser menor de 12 personas. El criterio para este número se funda en la población de Pimentel, la cual, de acuerdo al INEI al 2016, se estima en 44,641 habitantes.

La propuesta que se presenta considera los siguientes elementos:

- Personal.
- Base de datos.
- Software.
- Hardware.

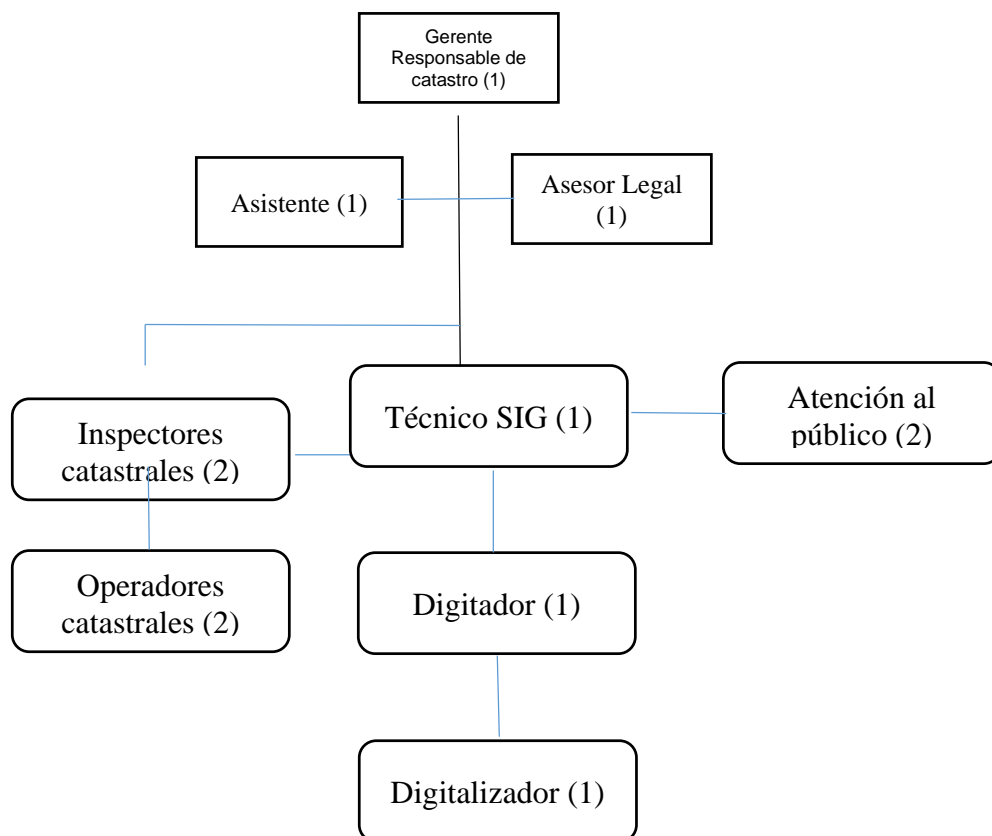


Figura N° 9; Estructura jerárquica recomendada  
Fuente: Elaboración propia

### 5.3. PROGRAMACIÓN DE ACTIVIDADES PARA LA IMPLEMENTACION DEL CATASTRO EN EL DISTRITO DE PIMENTEL

#### 5.3.1. Desarrollo del procedimiento de catastro y requerimientos para su ejecución en la Municipalidad Distrital de Pimentel

Las oficinas de Catastro y Rentas cuentan con personal básico que vienen desarrollando sus funciones administrativas, no tendrían la capacidad de ejecutar el levantamiento catastral que se propone, por tanto, se sugiere que la ejecución de este catastro sea efectuado por un nuevo staff que reúna las competencias y la experiencia suficiente para desarrollar este servicio o tercerizar el desarrollo de la actividad.

#### 5.3.2. Actividades Preliminares

Como ya se ha mencionado, el distrito de Pimentel, cuenta información en rentas y catastro y por otro lado cuenta con algunos asentamientos formalizados

por COFOPRI, además existe información en las entidades prestadoras de servicios básicos información referida a direcciones y nombres de usuarios que en su mayoría podrían ser los contribuyentes de la municipalidad. Para desarrollar esta actividad se debe conformar un equipo de profesionales que trabajarán de manera coordinada con funcionarios de la municipalidad, particularmente con personal de la gerencia de rentas y sub gerencia de catastro.

La primera tarea de este equipo será la de implementar el centro de operaciones del proyecto, (“oficina del proyecto”) debidamente equipado con las computadoras, impresoras, mobiliario y línea de comunicación.

Paralelamente el Coordinador y Jefe de proyecto identificarán a todos los actores que se relacionarán directa e indirectamente con el proyecto y harán las coordinaciones necesarias a fin de exponer los objetivos del proyecto, su importancia y beneficios, dando a conocer además las necesidades del apoyo requerido.

El personal técnico conformado por el Técnico CAD/SIG y el Analista Programador contará con las computadoras y software necesario para cumplir con su función.

El software con los que contarán son los siguientes: Autocad, Arc GIS, SQL Server y Visual.Net.

Sus labores lo desarrollarán de acuerdo a las siguientes tareas:

**a) Recopilación de Información del ámbito a catastrar**

Se cursará oficios y cartas a las diferentes oficinas de la municipalidad solicitando la información de rentas, catastro y otras que pudieran existir en dicha comuna, así mismo cursar cartas a distintas entidades públicas y empresas privadas que cuentan con información cartográfica y de contribuyentes.

Para aclarar la necesidad de la información los especialistas de catastro y rentas, sostendrán reuniones de carácter técnico explicando la necesidad y el tipo de información requerida.

Ingresada las solicitudes, se hará el seguimiento de toda la información solicitada vía email y teléfono hasta obtener una respuesta positiva. La información recopilada será almacenada, organizada y estandarizada de acuerdo al tipo de información, fecha, fuente, formato y accesibilidad.

#### **b) Evaluación de la información recopilada**

En la medida que se va recibiendo la información solicitada el técnico CAD y SIG juntamente con el analista programador irán evaluando y acondicionando la información gráfica y alfanumérica, emitiendo reportes y planos impresos para que los especialistas, coordinador y jefe de proyecto analicen e interpreten la información disponible.

El equipo completo hará una evaluación exhaustiva de las características de las bases de datos de la oficina de rentas y los planos que obran en la Sub. Gerencia de Catastro, las más recientes y las más antiguas, para lo cual se requerirá el apoyo de personal que conozca la organización y estructura de estas bases de datos.

Se hará un informe preliminar del estado, nivel de actualización, nivel de precisión de cada tipo de información analizada y también de su integración y compatibilidad del conjunto de información obtenida.

Los resultados de esta evaluación servirán para verificar en campo en la actividad siguiente a ser realizada.

#### **c) Caracterización del ámbito a catastrar**

Ya con la información depurada integrada y con la conclusión de sus análisis todo el equipo saldrá a campo para contrastar dicha información con la realidad en cuando a sus manzanas, vías, uso y habilitaciones urbanas, entre otros.

Esta visita a campo permitirá caracterizar el distrito identificando las tipologías urbanas de acuerdo a su homogeneidad, nivel de consolidación, delimitación física y organizacional, así como por su accesibilidad y transitabilidad.

Toda la información completada en la caracterización en campo será procesada e incorporada a la base de datos para ser gestionada por el software catastral y constituirse en la fuente de información para las siguientes actividades del desarrollo del modelo propuesto.

El plazo para desarrollar esta actividad con sus tres tareas es de 15 días calendario.

#### **d) Requerimientos técnicos**

Para llevar a cabo esta actividad previamente se contará con la información cartográfica (ortofoto) y el sistema catastral los cuales deberán ser gestionados con anticipación al inicio del proyecto.

La disponibilidad de estos dos productos más el servidor de la base de datos catastral son requisitos indispensables para el inicio del proyecto.

### **5.3.3. Geolocalización de la Base predial de Rentas**

La geolocalización consiste en la georreferenciación de los predios de la Base de Rentas, sobre el “Plano Base Referencial” del Distrito, para lo cual se elaborará y acondicionará la información cartográfica de acuerdo a la ortofoto obtenida previamente al inicio del proyecto.

El Coordinador y Jefe de Proyecto, darán el soporte en la gestión y Dirección para lograr el objetivo dentro de un plazo no muy extenso de días calendario.

Los especialistas con el soporte del técnico CAD/SIG, Técnico de mapeo y Analista programador, acondicionarán, completarán y validarán el plano base referencial para que finalmente se ubique y se geo codifique a todos los predios de rentas, requerirán de computadoras de buena capacidad con los software señalados en la primera actividad.

Para efectuar la georreferenciación de los predios de rentas se desarrollarán las siguientes tareas:

- Generación de cartografía catastral con ortofoto sin control terrestre
- Elaboración del Plano Base Referencia
- Sectorización y Codificación
- Geo-codificación de la Base de Rentas

#### **5.3.4. Planeamiento**

El modelo de catastro propuesto, deberá contar con dos etapas de campo, la primera tiene por finalidad determinar el estado actual de las declaraciones del autoavalúo, identificar a aquellos que declaran de manera correcta, a los omisos y subvaluadores. La segunda etapa de campo está referida a la fiscalización de aquellos predios cuyos titulares no registraron sus predios en la municipalidad o subvaluaron sus propiedades o comercios.

La información requerida para efectuar el planeamiento se obtendrá de la base de datos catastral generada en las dos actividades anteriores.

El planeamiento contempla la ejecución de cuatro tareas: Elaboración del plan de trabajo, preparación de materiales e insumo, difusión - publicidad y talleres de sensibilización; los cuales se explican a continuación:

- Elaboración de plan de trabajo: El cual consiste en establecer la estructura sistematizada de lo que se va a realizar de acuerdo a los objetivos.
- Preparación de materiales e insumos: Esto tiene que ver con los aspectos logísticos de todo lo necesario para la ejecución del Plan de Trabajo.
- Difusión y Publicidad: El Catastro no sólo es una cuestión técnica; requiere la participación de todos los involucrados, incluyendo los



propietarios y poseedores de bienes inmuebles a nivel del Distrito, por lo que se requiere su participación en las actividades en las que se los involucre.

- Talleres de Sensibilización: Se requiere implementar un conjunto de talleres dirigidos a los trabajadores y funcionarios de la Municipalidad en los que se les explique la importancia del Catastro y lo determinante que es el manejo adecuado de la información catastral así como de su repercusión en la recaudación del impuesto predial urbano.

#### **5.3.5. Levantamiento de la información gráfica y alfanumérica**

El Levantamiento Catastral programado para el modelo de catastro sugerido (levantamiento de la información gráfica y alfanumérica), es el conjunto de acciones que tienen por objeto reconocer, determinar, definir el lindero de los lotes catastrales y verificar las características de las edificaciones y su uso.

- Identificación, Linderación, codificación de lotes y caracterización del predio
- Empadronamiento de nuevos predios
- Procesamiento de información
- Asignación de CUC

#### **5.3.6. Análisis de base de datos de catastro y rentas.**

En esta etapa consiste en realizar el cruce de información de la Base de Datos Catastral (datos levantados en campo y procesados en gabinete) con la Base de Datos de Rentas. Con el objetivo de encontrar las similitudes y diferencias las que será determinadas de manera automática mediante el uso del software de catastro implementado, el que también podrá generar reportes y estadísticas requeridas.

El insumo para el desarrollo de estas será la información que se ha generado e incorporado a la base de datos catastral y los datos existentes en la base de rentas, así como también la información cartográfica raster (ortofoto).

También será indispensable el software catastral con las siguientes funcionalidades:

- Sincronización de base de rentas y catastro.
- Cruce y comparativo de la información de catastro y rentas.
- Emisión de reportes y estadísticas.

Para esta etapa se han considerado dos tareas: Cruce de predios inspeccionados y comparación con la Base de Datos de Rentas y la segunda tarea de Identificación y caracterización de los lotes subvaluados, omisos o sobrevalorados; esta última tarea estará a cargo de la oficina de Rentas, tarea que podrá ser tercerizada.

#### **5.3.7. Fiscalización**

La Fiscalización Tributaria del Impuesto Predial es el conjunto de actividades desarrolladas por la Administración Tributaria Municipal destinadas a verificar el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias relacionadas con este Impuesto. A través de la Fiscalización Tributaria se trata de determinar si el contribuyente cumplió con informar sobre todas las características de su inmueble: uso, tamaño, materiales de construcción empleados, y toda información que incida o afecte el cálculo del monto por pagar.

Al respecto, considerando que no existe Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel y ante la carencia de información verificable en todo el sentido técnico de la palabra que permita establecer con precisión la veracidad de lo declarado o informado, se requiere implementar un plan de fiscalización en un plazo de 120 días calendario a partir de la implementación del Catastro.

Los objetivos de la Fiscalización son:

- Ampliación de la Base Tributaria
- Incremento de los Niveles de Recaudación
- Maximización del Cumplimiento Tributario y
- Generación de la percepción de Riesgo
- Actualizar y completar la base de datos catastral

## **VI. RESPONSABILIDADES**

La Gerencia Municipal y la jefatura de la División de Planificación Territorial y Catastro, son responsables del cabal y oportuno cumplimiento de los lineamientos, objetivos, y procedimientos administrativos planteadas en la presente propuesta para la aplicación y desarrollo de las competencias técnico funcionales propuestas para el proceso de implementación y gestión del sistema integral de catastro y registro de predios en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

## CONCLUSIONES

De acuerdo al análisis riguroso de los resultados obtenidos en el estudio, surgen las conclusiones que a continuación se exponen:

- a. La Municipalidad Distrital de Pimentel, no cuenta con un sistema integral de catastro institucional debidamente organizado e implementado, lo cual no le permite desarrollar de manera adecuada e integral las competencias y funciones propias que el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, le asigna por ley. Así mismo, se aprecia un limitado nivel de capacidades y competencias técnico-funcionales en los colaboradores de la entidad, particularmente sobre los fundamentos, características, alcance y aplicación del proceso de planeamiento y desarrollo de las actividades catastrales a nivel distrital, lo cual influye de manera negativa en el desarrollo de la gestión del gobierno local.
- b. Al no tener realmente un Catastro y regirse con una información inconclusa proporcionada por COFOPRI en el año 2010, la base de la información que se genera en el registro de predios está totalmente desfasada de la realidad propiciando una baja expectativa recaudatoria, la que además sólo se alcanza a cubrir en un promedio de 40% de lo proyectado, situación recurrente que se ha venido observando en el periodo estudiado, del 2013 al 2016.
- c. Ante la situación establecida, se han formulado los correspondientes Lineamientos Técnico Administrativos para la organización e implementación del catastro integral institucional; con los que se propone fortalecer las capacidades y competencias funcionales que permitan actualizar, mantener e interconectar la información catastral para facilitar el desarrollo y mejora de la gestión tributaria en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

## RECOMENDACIONES

A su vez, sobre el conocimiento recogido y la reflexión lograda, se plantean las sugerencias, que se espera sirvan para el adecuado desenvolvimiento del sistema de catastro integral institucional y por ende propicien mejora en la gestión tributaria de la Municipalidad Distrital de Pimentel, de la provincia de Lambayeque, región Lambayeque.

- a. Se sugiere al señor Alcalde, directivos y funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel, la implementación adecuada y oportuna de los Lineamientos Técnico Administrativos para la gestión del Catastro Integral institucional, propuestos para favorecer la organización, implementación y desarrollo de las actividades catastrales en su entidad, en el contexto de las políticas catastrales del sistema nacional integrado de información catastral predial.
- b. Se sugiere al señor Alcalde, a los directivos, y en particular al Jefe de la División de Planificación Territorial y Catastro, o quien haga sus veces, para que tomando como referencia la propuesta planteada sobre Lineamientos Técnico Administrativos para la gestión del Catastro Integral institucional, procedan a la generación, actualización y mantenimiento de la información catastral correspondiente, con la finalidad de mejorar oportunamente la gestión tributaria, con relación a la acotación y recaudación del impuesto predial, en la Municipalidad Distrital de Pimentel.

## REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS

- Álvarez Correa, L. (2014). *Catastro de propiedad en Chile: orígenes y evolución*. Barcelona: Universidad de Barcelona. Obtenido de <http://www.tdx.cat/handle/10803/145497>
- Anaya T., J. J. (2015). *Innovación y Mejora de Procesos Logísticos*. Madrid: Editorial ESIC.
- Berné, J. L., Rivera, C., & Aznar, J. (2004). *Catastro y Valoración Catastral*. Vsalencia: Universidad Politécnica de Valencia.
- Bholander, Snell, & Sherman. (2012). *Administración de Recursos Humanos*. Bogotá: ECOE.
- Chiavenato, I. (2001). *Administración: Procesos Administrativos*. Bogotá: McGraw Hills.
- Claros, R. (Noviembre de 2013). Diseño y desarrollo organizacional municipal: una apuesta por el modelo adhocrático. *Actualidad Gubernamental*(31), III-4 - III - 6.
- Cooperación Suiza en el Perú. (2015). *mejora del Catastro Municipal orientado a la ampliación de la base tributaria y el incremento de la recaudación del Impuesto Predial*. Lima: MEF.
- Costa, D. (2001). *Diretrizes para Elaboração e Uso de Bases Cartográficas no Planejamento Municipal:Urbano*. São Paulo: Universidade de São Paulo. Obtenido de [http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3138/tde-28032008-165433/publico/5\\_BIBLIOGRAFIA.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3138/tde-28032008-165433/publico/5_BIBLIOGRAFIA.pdf)
- Dalabona, E. (2005). *La Importancia de la Planificación Estratégica en las Organizaciones Públicas*. Buenos Aires: McGraw Hills.
- Dale, P., & McLaughlin, J. (1998). *Land Administration*. . Oxford : University Press.
- Dessler, G., & Varela, R. (2004). *Administración de Recursos Humanos: Enfoque latinoamericano*. México: Pearson Educación.

- Erba, D. A. (2007). *El Catastro y la Informalidad Urbana*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/catastro-multifinalitario-politicas-de-suelo-urbano-full.pdf>
- García, A. (2007). *Oque é preciso saber sobre Cadastro Técnico Multifinalitário*. . Brasilia: IBAM. Obtenido de [http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/desenvolvimento\\_urbano/gestao/CARTILHA\\_DE\\_CADASTRO](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/desenvolvimento_urbano/gestao/CARTILHA_DE_CADASTRO)
- Guerrero Contreras, Y. R. (2010). *Análisis de la Estructura Tributaria como fuente de Ingresos propiso en el Municipio Tovar del Estado de Mérida*. Mérida: Universidad de los Andes. Obtenido de <http://pcc.faces.ula.ve/Tesis/Especialidad/Yineidi%20Guerrero/Tesis%20tributos.pdf>
- Industria, L. (7 de julio de 2017). *Sólo el 8% de la población de Olmos tributa*, pág. 8.
- Larsson, G. (1996). *Land registration and cadastral systems - Tools for land information management*. Longman: Essex, UK.
- Loch, C., & Erba, D. (2007). *Cadastro técnico rural multifinalitário, a base à organização espacial do uso da terra a nível de propriedade rural*. Cambridge: Linconl Institute. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/cadastro-tecnico-multifinalitario-rural-e-urbano-full.pdf>
- López de Ortigosa, D. A. (1990). *Modernización Catastral en el Estado de Querétaro*. Querétaro: Universidad Autónoma de Querétaro.
- Machaca H., A. (2010). *Evolución del Catastro en el Perú y el Mundo*. Tacna: Universidad Jorge Basadre.
- Mendoza, J., & Garza, L. (2010). *Procesos de cambio y desarrollo organizacional*. Universidad Autónoma de Aguascalientes: Aguascalientes.
- Montúfar, R. (2008). *Desarrollo Organizacional: Principios y Aplicaciones*. McGraw Hills: México D.F.

- Münch, L. (2010). *Administración: Gestión organizacional y proceso administrativo*. México - Buenos Aires: Pearson Educación.
- Núñez, C. (2012). *MANUAL DE PROCEDIMIENTOS TÉCNICOADMINISTRATIVO PARA EL ÁREA DE AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL DE IBARRA*. Ibarra: Universidad Técnica del Norte. Obtenido de <http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/1644/1/Tesis%20Pdf..pdf>
- Oliveira, D. (2009). *Rebouças de, "Planejamento Estratégico: Conceitos, Metodologia e práticas – 26° Ed.* Sao Paulo: Atlas.
- Paola, C. (2012). *El Catastro en el Perú*. Obtenido de <http://catastroenelperu.blogspot.pe/2011/07/que-es-el-codigo-unico-catastral-es-la.html>
- Prieto H., J. (2012). *Gestión Estratégica Organizacional*. Bogotá: ECOE.
- Prieto H., J. (2012). *Gestión Estratégica Organizacional*. Bogotá: ECOE.
- Públicas, P. d. (2016). *MEJORA DEL CATASTRO URBANO MUNICIPAL ORIENTADO A LA AMPLIACIÓN DE LA BASE TRIBUTARIA Y EL INCREMENTO DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL*. Lima: MEF.
- Puyal, P. (2017). *Derecho Catastral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Rodríguez Moguel, E. (2003). *Metodología de la Investigación*. México DF: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Sánchez Flores, O. (2015). *Los nuevos paradigmas en la administración de los gobiernos locales*. México D.F.: UNAM.
- Santana Camargo, S. (2011). *ESTUDIO Y DISEÑO DE METODOLOGÍA CON TÉCNICAS GPS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL DEL MUNICIPIO PALAVECINO (VENEZUELA)*. Valencia: Universidad de Valencia. Obtenido de <https://riunet.upv.es/handle/10251/11298?show=full>
- Wayne M., R., & Robert M., N. (2005). *Administración de Recursos Humanos*. México: Pearson Educación.



## **ANEXOS**

## **ANEXO 1 – GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA A FUNCIONARIOS DE COFOPRI**

### **ESTIMADO ENTREVISTADO:**

Me complace presentar el presente Proyecto de Investigación: “**Lineamientos Técnicos Administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad distrital de Pimentel – Provincia de Chiclayo, año 2016**”. Por eso, considero muy valioso su aporte al responder las siguientes preguntas, las cuales están ajustadas a las variables de la investigación planteada.

### **A) RESPECTO A LA VARIABLE GESTIÓN CATASTRAL**

#### **CATASTRO DE PREDIOS**

1. Con respecto al levantamiento catastral de predios en el distrito de Pimentel, ¿ha tenido alguna participación COFOPRI?
2. ¿Mantiene COFOPRI en la actualidad algún tipo de convenio con la Municipalidad Distrital de Pimentel respecto al tema del Catastro?
3. ¿Considera Ud., como funcionario de COFOPRI, que los Motivos de desactualización del Catastro que experimenta la Municipalidad Distrital de Pimentel se deben a cuestiones estrictamente de orden presupuestal?

#### **CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL**

4. ¿Cómo estima COFOPRI el tratamiento otorgado por la Municipalidad Distrital de Pimentel respecto a la asignación del Código Único Catastral (CUC) a los predios de su jurisdicción? ¿Considera que se ha hecho dentro de los parámetros técnicos adecuados?
5. ¿Todos los CUC asignados están vinculados con otras instituciones como la SUNARP? ¿Ella es un criterio aplicado a nivel nacional?
6. De acuerdo al Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la inscripción de todo acto o contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC. ¿Se cumple esto en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

#### **CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

7. ¿Qué utilidad posee la certificación catastral?
8. ¿Cómo puede otorgarse certificación catastral por parte de municipalidades que no poseen su catastro actualizado?
9. ¿Considera Ud. que la falta de un catastro actualizado afecta la seguridad jurídica de la propiedad inmueble?

#### **DESARROLLO ORGANIZACIONAL**

10. Desde su perspectiva ¿Considera que la Municipalidad Distrital de Pimentel cuenta con personal idóneo para el manejo de su Catastro Predial Urbano?
11. ¿Consideraría que la Municipalidad Distrital de Pimentel reconoce los efectos negativos que tiene el no tener un catastro actualizado? ¿Cuáles son los efectos negativos más importantes desde esa perspectiva?

12. ¿Estima que los cambios de orientación política de parte de los gobiernos locales, afectan los aspectos técnicos y administrativos desarrollados por el personal de las municipalidades en el país? ¿Ese sería el caso de la Municipalidad Distrital de Pimentel?

### **REGISTRO CATASTRAL**

13. ¿Se cumple totalmente con la vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294?
14. ¿Cuáles considera que sean las razones más importantes que explican que no se cumpla con lo estipulado en la Ley 28294?
15. ¿Ha planteado COFOPRI desde su enfoque técnico, alguna propuesta de cambio orientada a corregir los aspectos negativos de la Ley 28294, los mismos que han impedido su total adecuación en el país?

## **ANEXO 2 – GUÍA DE ENTREVISTA SEMISTRUCTURADA A LOS FUNCIONARIOS DE LA DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL**

### **DESARROLLO ORGANIZACIONAL**

1. ¿Considera Ud. Que la División de Planificación Territorial y Catastro cumple con los objetivos trazados respecto a su gestión?
2. ¿La relacione de interdependencia entre las diferentes áreas administrativas de la Municipalidad se dan dentro de un ambiente de total coordinación?
3. Organizacionalmente, la División de Planificación Territorial y Catastro ¿presenta algún tipo de problema?
4. ¿Considera que el personal que labora en esta dependencia se encuentra adecuadamente capacitado?
5. ¿Reciben, por parte de la Municipalidad, algún tipo de capacitación?
6. ¿Cuentan con los recursos técnicos adecuados para el desarrollo de su trabajo? Y en todo caso, de no ser así ¿Cuáles son los aspectos más prioritarios a ser solucionados?

### **CATASTRO DE PREDIOS**

7. ¿Con qué frecuencia se actualiza el Catastro predial urbano y desde cuándo data su última actualización?
8. ¿Cuáles cree Ud. Que son los factores que explican la desactualización del catastro?
9. ¿Se dedican a realizar una labor catastral con acopio de información mediante trabajo de campo o sólo se administra la información que ya disponen en su base de datos?
10. ¿Cuáles son, a su consideración, los mayores problemas que presenta la División de Planificación Territorial y Catastro?

### **CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL (CUC)**

11. ¿Cuál es la función del Código Único Catastral?
12. ¿Cuál es el nivel de vinculación del CUC con otras dependencias como RR.PP., por ejemplo?

### **CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

13. ¿Cuál es el valor jurídico de la certificación catastral?
14. El tener un catastro desactualizado ¿Afecta el otorgamiento de la certificación catastral?

### **REGISTRO CATASTRAL**

15. ¿Cuál es el nivel de interrelación entre Registros Públicos y la División de Planificación Territorial y Catastro de la Municipalidad de Pimentel?
16. El Registro Catastral ofrece, pese a la desactualización del Catastro, una fehaciencia de la información del predio?

**ANEXO 3: GUÍA PARA LA ENTREVISTA SEMISTRUCTURADA  
FUNCIONARIOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA  
MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL**

**PADRON DE CONTRIBUYENTES**

1. ¿Considera que el Padrón de Contribuyentes de esta municipalidad se encuentra actualizado?
2. ¿Se encuentra vinculado el Padrón de Contribuyentes al Catastro Predial urbano?
3. ¿De qué manera la desactualización del Catastro afecta al padrón de Contribuyentes?

**FISCALIZACIÓN Y CONTROL TRIBUTARIO**

4. ¿Considera que el pago del Impuesto Predial presenta una alta tasa de morosidad?
5. Cuáles considera Ud. Que son los factores que explican esa alta tasa de morosidad?
6. ¿Considera que la desactualización catastral afecta la recaudación del impuesto predial?
7. ¿Se cumple con el mandato legal que obliga a las municipalidades a destinar el 5% del Impuesto Predial al mantenimiento del Catastro?
8. ¿Cuál es el nivel de fiscalización que se realiza en la Unidad de Gestión Tributaria?

## ANEXO 4: CUESTIONARIO APLICADO AL PERSONAL DE LA MUNICIPALIDAD

### ESTIMADO ENTREVISTADO:

Me complace presentar el presente Proyecto de Investigación: “**“LINEAMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS DEL CATASTRO URBANO PARA MEJORAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL-PROVINCIA DE CHICLAYO, AÑO 2016”**”. Para ello se manifiesta de su conocimiento las siguientes instrucciones:

La información recogida será de carácter anónimo y utilizado única y específicamente para procesos estadísticos.

- Lea atentamente el enunciado antes de marcar la alternativa de su preferencia.
- Marque con una (X) la respuesta que se adecua a tu realidad.
- Puede marcar solamente una de las alternativas en cada pregunta.
- Se le agradece anticipadamente por su colaboración y participación.

Las respuestas brindadas son opiniones basadas en su talento, percepción personal y experiencia laboral, por lo tanto, no hay respuestas correctas ni incorrectas.

Condición laboral	Área de desempeño (especificar)
Contratado <input type="checkbox"/> Nombrado <input type="checkbox"/>	

### B) RESPECTO A LA VARIABLE GESTIÓN CATASTRAL

#### DESARROLLO ORGANIZACIONAL

1. A su consideración ¿está adecuadamente organizado la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Está muy bien organizado	Está organizado	Medianamente organizado	Está desorganizado	Totalmente desorganizado
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. ¿Se siente Ud. Satisfecho con la labor que realiza dentro de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Muy satisfecho	Satisfecho	Medianamente satisfecho	Insatisfecho	Muy insatisfecho
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. A su consideración ¿están adecuadamente gestionados los documentos que maneja la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Está muy bien gestionados	Está gestionados	Medianamente gestionados	No están gestionados	En absoluto no están gestionados
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. ¿Existen lineamientos estratégicos para la gestión catastral por parte de la División de Planificación Territorial y Catastro en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Si existen y se aplica	Existen pero no se aplica	Desconozco que existan	No existen	Totalmente no existen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. ¿Considera que el personal que labora en esta dependencia se encuentra adecuadamente capacitado?

Totalmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	No opina	Parcialmente en desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### CATASTRO DE PREDIOS

6. ¿Con que frecuencia se actualiza el Catastro Predial Urbano en el Distrito de Pimentel?

Muy frecuentemente	Frecuentemente	Ocasionalmente	Infrecuente	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. ¿Cuáles considera que sean los factores que determinan la desactualización del Catastro?

Problemas presupuestales	Problemas políticos-administrativos	Problemas de carencia de personal idóneo	Problemas de carencia de equipos adecuados	No hay ningún problema de desactualización catastral
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL

8. ¿Todos los CUC asignados están vinculados con otras instituciones como la SUNARP, por ejemplo?

Casi siempre verdad	Usualmente verdad	Indeciso	Ocasionalmente verdad	Casi nunca verdad
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. De acuerdo al Art. 55 del Reglamento de la Ley 28294, Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la inscripción de todo acto o

contrato en el registro requerirá, como acto previo, la inscripción del CUC. ¿Se cumple esto en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Siempre	Casi siempre	A veces	Raras veces	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL

10. ¿Con qué frecuencia se emiten los certificados catastrales?

Muy frecuentemente	Frecuentemente	Ocasionalmente	Infrecuente	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## REGISTRO CATASTRAL

11. ¿Se cumple totalmente con la vinculación del Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel con el Registro de Predios en el marco de la Ley 28294?

Siempre	Casi siempre	A veces	Raras veces	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 12. RESPECTO A LA VARIABLE: IMPUESTO PREDIAL

### PADRON DE CONTRIBUYENTES PEDIALES

13. ¿Con qué frecuencia se actualiza el Padrón de Contribuyentes prediales en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Muy frecuentemente	Frecuentemente	Ocasionalmente	Infrecuente	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14. ¿Se encuentra vinculado el Padrón de Contribuyentes prediales al Catastro predial urbano?

Siempre	Casi siempre	A veces	Raras veces	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. ¿Considera que las altas tasas de morosidad con respecto al Cumplimiento de pago del Impuesto Predial se debe, entre otras razones, a la carencia de un Catastro actualizado?

Muy de acuerdo	De acuerdo	indeciso	En Desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. ¿Se destina el porcentaje del 5% del total de la recaudación del impuesto predial urbano al área de Catastro?



Siempre	Casi siempre	A veces	Raras veces	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## FISCALIZACIÓN Y CONTROL TRIBUTARIO

17. Del presupuesto institucional anual estimado ¿se logra captar los recursos previstos (programados) en el impuesto predial urbano en la Municipalidad Distrital de Pimentel?

Siempre	Casi siempre	A veces	Raras veces	Nunca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## ANEXO 6

### CARGO DE SOLICITUD A COFOPRI

# CARGO

"Año del buen servicio al ciudadano"

**Solicita:** Permiso para realizar Guías de Entrevista a funcionarios en local de COFOPRI

**DR. LEOPOLDO YZQUIERDO HERNÁNDEZ**

Jefe COFOPRI Lambayeque

Pte.

Atte. Dra. Betty Coronel Tay



El suscrito, **Arq. Carlos Omar Rivadeneyra Céspedes**, identificado con DNI N° **16702357**, con domicilio en Calle Torres Paz N° 623 - Chiclayo, quien cursa estudios de Maestría en la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo" de Lambayeque, se presenta ante su digno despacho para exponer lo siguiente:

Que, habiendo concluido mis estudios de Maestría y como parte de la Investigación para la sustentación de la Tesis respectiva, titulada "**LINEAMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS DEL CATASTRO URBANO PARA MEJORAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL – PROVINCIA DE CHICLAYO, AÑO 2016**", trabajo que va a contribuir a mejorar las bases de una optimización de la gestión catastral y por ende también en pro de una mayor recaudación del impuesto predial. En ese contexto, es imprescindible la realización de una **GUIA DE ENTREVISTA** al personal de COFOPRI como entidad que forma parte integrante del Sistema Nacional integrado de información Catastral Predial y que Ud. dignamente representa como parte de la recolección de información para el referido trabajo, razón por la que me dirijo a Ud. para **SOLICITAR** su apoyo para la concretización del mencionado estudio mediante su **AUTORIZACIÓN** para poder llevar a cabo esa entrevista en la sede de COFOPRI Lambayeque.

Por lo expuesto, ruego a Ud. acceder a mi Solicitud.

Chiclayo, 12 de Diciembre del 2017

**Carlos Omar Rivadeneyra Céspedes**

**DNI 16702357**

## ANEXO 7

### CARGO SOLICITUD MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

**CARGO**

"Año del buen servicio al ciudadano"

Solicita: Permiso para realizar encuesta en local de la Municipalidad Distrital de Pimentel

SR. JOSÉ GONZÁLES RAMÍREZ  
ALCALDE DEL DISTRITO DE PIMENTEL  
Pte.

El suscrito, **Arq. Carlos Omar Rivadeneyra Céspedes**, identificado con **DNI N° 16702357**, con domicilio en Calle Torres Paz N° 623 - Chiclayo, quien cursa estudios de Maestría en la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo" de Lambayeque, se presenta ante su digno despacho para exponer lo siguiente:

Que, habiendo concluido mis estudios de Maestría y como parte de la Investigación para la sustentación de la Tesis respectiva, titulada **"LA GESTIÓN DEL CATASTRO URBANO Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL – PROVINCIA DE CHICLAYO EN EL AÑO 2016"**, trabajo que va a contribuir decididamente en su comuna al sentar las bases de una optimización de la gestión catastral en pro de una mayor recaudación del impuesto predial. En ese contexto, es imprescindible la realización de una **ENCUESTA** al personal de la Municipalidad que Ud. dignamente representa como parte de la recolección de información para el referido trabajo, razón por la que me dirijo a Ud. para **SOLICITAR** su apoyo para la concretización del mencionado estudio mediante su **AUTORIZACIÓN** para poder llevar a cabo esa encuesta en la sede de la municipalidad de Pimentel.

Por lo expuesto, ruego a Ud. acceder a mi Solicitud.

Pimentel, 26 de Setiembre del 2017

  
**Carlos Omar Rivadeneyra Céspedes**  
**DNI 16702357**





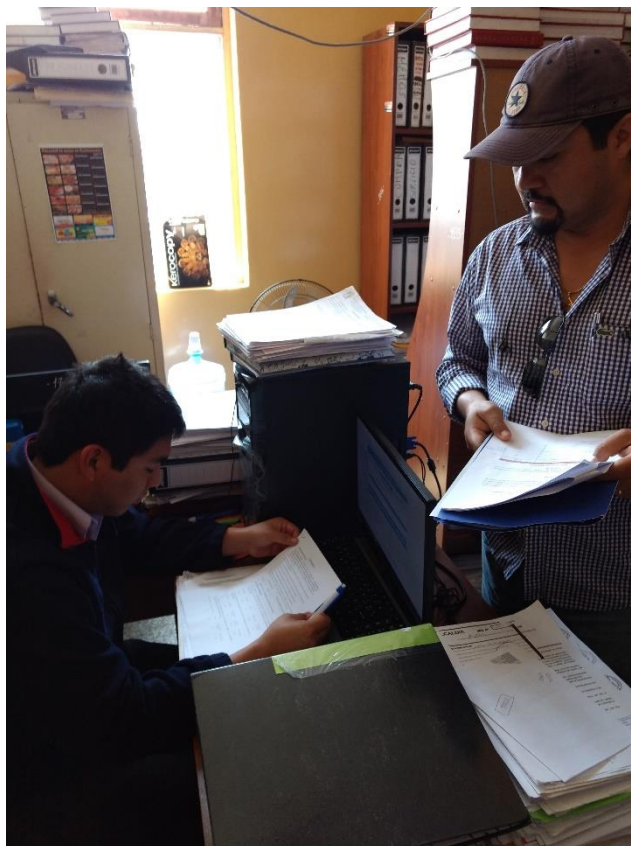
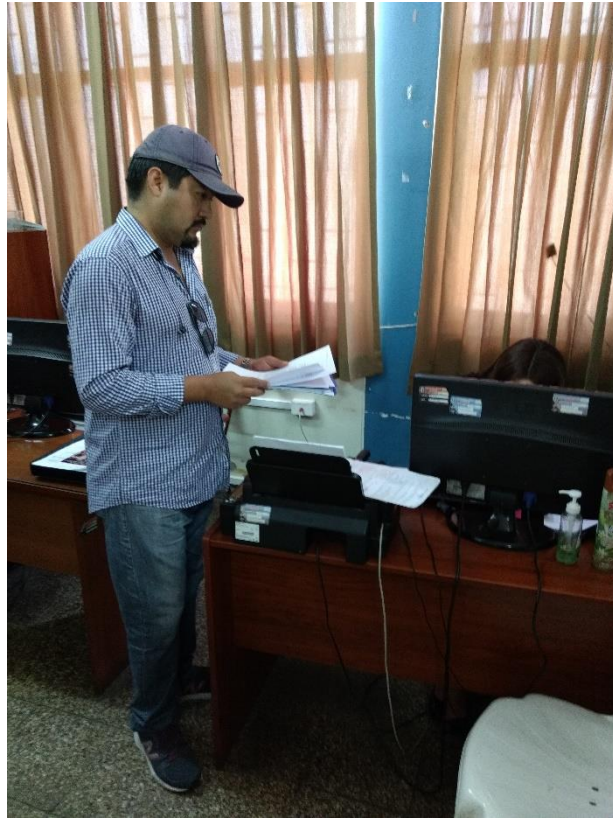
## ANEXO FOTOGRÁFICO

### RECOJO DE INFORMACIÓN EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL









## RECOJO DE INFORMACIÓN EN LAS OFICINAS DE COFOPRI – SEDE CHICLAYO

