



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA AMBIENTAL Y ECOTURISMO

**CONTRIBUYENTES SUBVALUADORES DE LA BASE IMPONIBLE QUE
REGISTRAN UNIDADES PREDIALES CON USO DE TERRENO SIN CONSTRUIR
PARA AUMENTAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL
DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR**

Línea de investigación:

Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos,
Hidráulica y geotecnia

Para obtener el Título Profesional de Ingeniero Geografo

Autor:

Deza Sánchez, Karina Deisy

Asesor:

Sanchez Carrera, Dante Pedro
(ORCID: 0000-0002-1241-0483)

Jurado:

Nizama Espinoza. Victor
Fernandez Ybarra. Felicita Nancy
Gonzales Alarcon. Angelino Oscar

Lima – Perú
2023

CONTRIBUYENTES SUBVALUADORES DE LA BASE IMPONIBLE QUE REGISTRAN UNIDADES PREDIALES CON USO DE TERRENO SIN CONSTRUIR PARA AUMENTAR LA RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL DISTRITO DE MAGDALENA DEL MA

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

23%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1 repositorio.ucv.edu.pe 3%
Fuente de Internet

2 repositorio.unfv.edu.pe 2%
Fuente de Internet

3 hdl.handle.net 2%
Fuente de Internet

4 www.gob.pe 1%
Fuente de Internet

5 repositorioacademico.upc.edu.pe 1%
Fuente de Internet

6 issuu.com 1%
Fuente de Internet

7 docplayer.es 1%
Fuente de Internet

cdn.www.gob.pe

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mi madre, la persona más importante en mi vida y quien siempre ha creído en mí.

Y a todas aquellas personas que me han acompañado y apoyado en mi crecimiento profesional, así como en la elaboración de este trabajo.

INDICE

RESUMEN	7
ABSTRACT	8
I. INTRODUCCIÓN	9
I.1. Trayectoria del Autor	9
I.1.1. Formación Académica.....	10
I.2. Descripción de la empresa	10
I.2.1. Misión.....	11
I.2.2. Visión	11
I.3. Organigrama de la empresa.....	12
I.4. Áreas y funciones desempeñadas.....	13
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA	15
II.1. Ubicación.....	15
II.2. Objetivo	16
II.3. Definición de términos básicos.....	17
II.3.1. Declaración Jurada.....	17
II.3.2. Fiscalización Tributaria	17

II.3.3. Impuesto Predial	17
II.3.4. Recaudación.....	18
II.3.5. Subvaluador	18
II.3.6. Terreno sin Construir	18
II.4. Justificación	18
II.5. Importancia.....	19
II.6. Base legal.....	19
II.7. Procedimiento empleado en la implementación del programa.....	20
II.7.1. Fase 1	21
II.7.2. Fase 2	22
II.7.3. Fase 3	27
II.7.4. Fase 4	30
II.7.5. Fase 5	30
II.7.6. Fase 6	31
II.8. Resultados	31
III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA	33
IV. CONCLUSIONES.....	34

V. RECOMENDACIONES.....	35
VI. REFERENCIAS.....	36
VII. ANEXOS.....	37

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Organigrama de la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar.....	12
Figura 2 Mapa de Ubicación del Distrito de Magdalena del Mar	16
Figura 3 Detalle en Sistemas de Información Geográfica de la geolocalización de las 67 unidades prediales de uso TSC	23

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Unidades prediales declaradas con uso de TSC registradas en el Sistema Tributario en el año 2022.....	21
Tabla 2 Área de Terreno correspondiente a las Unidades prediales declaradas con uso de TSC registradas en el Sistema Tributario en el año 2022	22
Tabla 3 Registro de unidades según observación usando Sistemas de Información Geográfica.....	24
Tabla 4 Información final para el inicio del proceso de Fiscalización Tributaria	28
Tabla 5 Detalle de información técnica incorporada a la Base de Datos Tributaria.....	31
Tabla 6 Detalle de diferenciales generadas por Impuesto Predial y Arbitrios Municipales ...	32

RESUMEN

El Informe Técnico engloba el desempeño profesional obtenido en el transcurso de mi performance laboral por 05 años, mediante el cual me he especializado en el tema de Fiscalización Tributaria, Tributación Municipal, Catastro Urbano y sistemas de información geográfica aplicados al catastro y temas tributarios dentro de la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar; el trabajo técnico profesional, ha desarrollado en 6 etapas el proceso realizado, al implementar un Programa de Fiscalización Tributaria para actualizar las Declaraciones juradas de contribuyentes que declaran unidades prediales como Terreno sin Construir (TSC) y de esta manera detectar a aquellos que se encuentran subvaluando el Impuesto Predial, con ello se busca aumentar la recaudación de los tributos municipales en la Gerencia de Rentas de la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar; para este proceso desarrollamos procedimientos técnicos, producto del análisis, cruce de información obtenida producto de las inspecciones oculares realizadas en visitas a campo y los procesos de recopilación de información en gabinete, todo esto para lograr objetivos diseñados; esperamos que con ello la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar, mi persona como profesional y la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo podamos contribuir al desarrollo sostenible del país.

Palabras clave: declaración jurada, fiscalización tributaria, impuesto predial, recaudación, subvaluador, terreno sin construir.

ABSTRACT

The Technical Report encompasses the professional performance obtained in the course of my work performance for 05 years, through which I have specialized in the area of Tax Inspection, Municipal Taxation, Urban Cadastre and geographic information systems applied to the Cadastre and tax issues within the district municipality of Magdalena del Mar; the professional technical work has developed the process carried out in 6 stages, by implementing a Tax Inspection Program to update the Affidavits of taxpayers who declare property units as Unbuilt Land (TSC) and in this way detect those who are undervaluing the Property Tax, this seeks to increase the collection of municipal taxes in the Revenue Management of the District Municipality of Magdalena del Mar; for this process we develop technical procedures, as a result of the analysis, crossreferencing of information obtained from the visual inspections carried out in field visits and the information collection processes in the office, all of this to achieve designed objectives; We hope that with this the District Municipality of Magdalena del Mar, myself as a profesional and the Faculty of Geographical, Environmental and Ecotourism Engineering can contribute to the sustainable development of the country.

Keywords: sworn statement, tax inspection, property tax, collection, undervaluer, undeveloped land.

I. INTRODUCCION

La fiscalización tributaria como instrumento técnico de gestión tiene como objetivo analizar y ampliar la base tributaria, aumentar los niveles de recaudación, maximizar el cumplimiento tributario y generar la percepción de riesgos tributarios en los contribuyentes, en ese sentido a través del presente informe técnico, logre plasmar el proceso realizado en la implementación del programa de Fiscalización denominado “Plan de acción dirigido a los contribuyentes registrados en la base de datos del sistema tributario de Rentas que declaran unidades prediales con uso de “Terreno sin construir” a través del cual se ha seguido una serie de procedimientos de trabajo y se ha logrado aumentar la base imponible del ejercicio fiscal 2022 en el distrito de Magdalena del Mar, esto ha hecho posible que la recaudación se incremente y pueda ser utilizada en el incremento de proyectos urbanos para el desarrollo sostenible del distrito.

I.1. Trayectoria del Autor

Bachiller profesional en Ingeniería Geográfica de la Universidad Nacional Federico Villarreal con experiencia en tributación municipal, catastro urbano y sistemas de información geográfica aplicados al catastro y temas tributarios, se ha desarrollado los últimos 05 años como analista en Fiscalización Tributaria en la Municipalidad de Magdalena del Mar y la Municipalidad de La Victoria, implementando planes de recaudación y fiscalización de omisos y subvaluadores a la base imponible con fines de saneamiento y actualización tributaria de datos para aumentar la recaudación.

1.1.1. Formación Académica:

- Diplomado de Especialización en actualización tributaria emitido por instituto de ciencias Hegel del Perú de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión (agosto 2022 a noviembre 2022).
- Certificado “Interpretación del sistema de gestión de calidad ISO 9001:2015”, emitido por la empresa Capitalis _ Innovative Thinking (julio 2022).
- Constancia “Procedimiento temporal y excepcional para la realización de inspecciones oculares – campaña arancelaria 2021”, emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (marzo 2021).

I.2. Descripción de la Empresa

La Municipalidad de Magdalena del Mar, es un gobierno local representativo que promueve el desarrollo integral del distrito para mejorar la calidad de vida de los vecinos, brindando servicios de calidad y promoviendo la participación de la comunidad con honestidad, responsabilidad e integridad. Que cuenta con múltiples gerencias y subgerencias como la Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria que es un órgano encargado de fiscalizar, función que incluye la inspección catastral, investigación y el control del cumplimiento de las obligaciones tributarias del distrito.

1.2.1. Misión

Ser una organización competitiva, innovadora, descentralizada y participativa que actúe eficientemente, logrando el progreso del distrito y altos niveles de calidad de vida de sus vecinos.

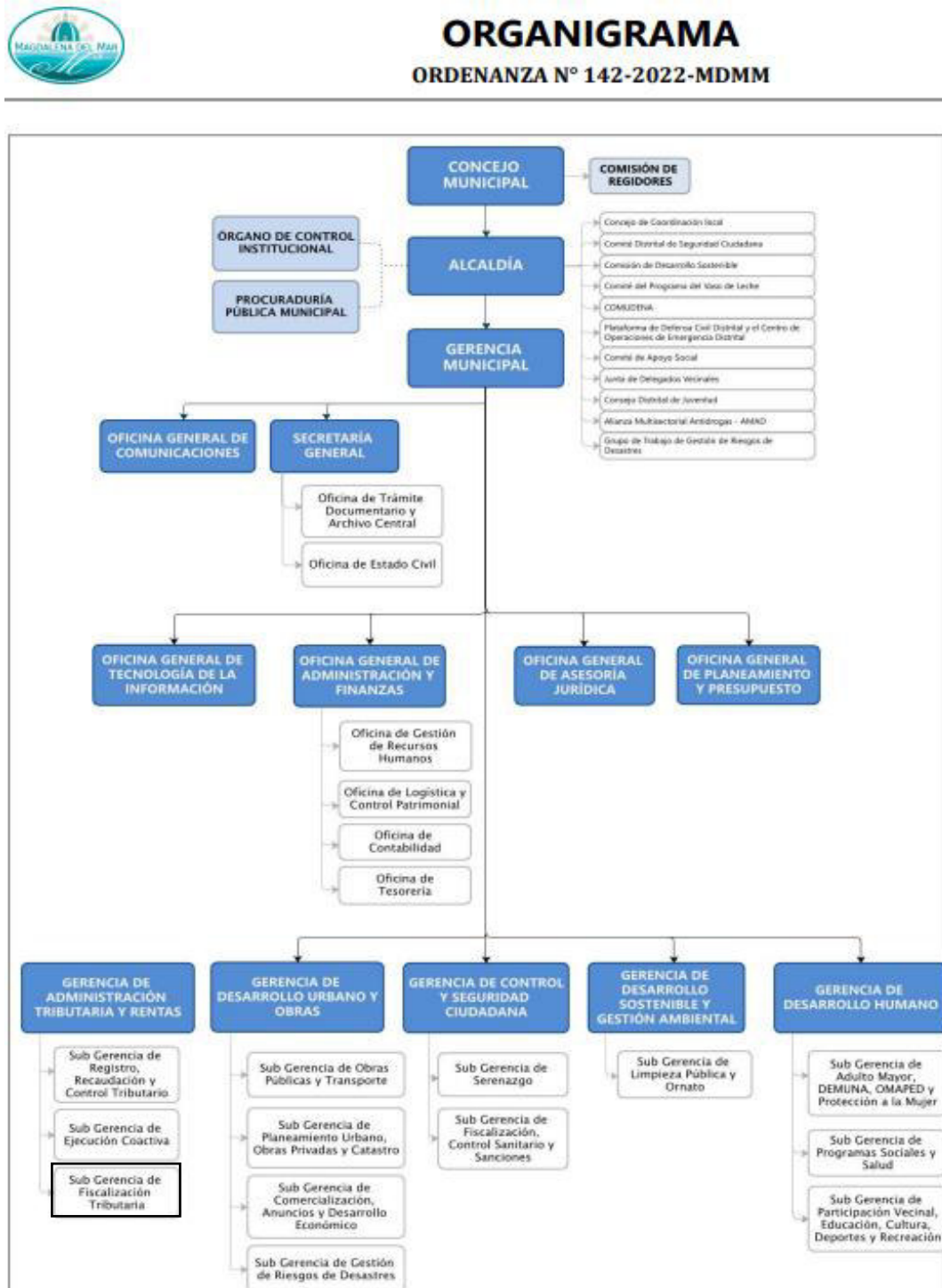
1.2.2. Visión

Somos un gobierno local representativo que promueve el desarrollo integral del distrito para mejorar la calidad de vida de los vecinos, brindando servicios de calidad y promoviendo la participación de la comunidad con honestidad, responsabilidad e integridad.

I.3. Organigrama de la empresa

Figura 1:

Organigrama de la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar



Nota: Estructura Organizacional de la Municipalidad de Magdalena del Mar

I.4. Áreas y funciones desempeñadas

Me desempeñe como Analista en Fiscalización Tributaria y Registral en la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar desde el año 2020 hasta el año 2022, teniendo como labores técnicas:

- Elaboración y análisis de expedientes producto de procesos de fiscalización de contribuyentes en calidad de omisos y subvaluadores a la declaración jurada del impuesto predial.
- Emisión de diferenciales tributarias producto del cálculo de impuesto predial y arbitrios municipales, identificación y liquidación de infracciones tributarias, emisión de resoluciones de multas tributarias generadas como producto de procesos de fiscalización.
- Verificación de la base de datos del sistema tributario con el fin de detectar cálculos precisos en la determinación de la cuantía tributaria.
- Procesamiento de declaraciones juradas de orden técnico tributario de contribuyentes del distrito.
- Realización de inspecciones técnicas en los predios a fin de verificar la subvaluación u omisión de la información técnica vertida en las declaraciones juradas procesadas.
- Liquidación diferenciales generadas por los procesos realizados como impuesto predial, arbitrios municipales y multas tributarias de acuerdo a ley.
- Emisión de mapas temáticos tributarios a nivel de sectores catastrales, análisis y verificación de las zonas del distrito de Magdalena del Mar

Me desempeñe como técnico en edición cartográfica en la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar desde el año 2019 hasta el 2020, teniendo como labores profesionales:

- Realizar la actualización y mantenimiento de la cartografía catastral en AutoCAD Map 3D 2019 y la posterior migración hacia ArcGIS 10.3.
- Migración del Plano Catastral de formato dwg a shp y generación de planos temáticos con fines Tributarios.
- Elaboración de planos temáticos para la Gerencia de Rentas (mapas de deuda tributaria: impuesto predial y arbitrios municipales).
- Apoyo en el área de Fiscalización Tributaria (fiscalizaciones a contribuyentes en calidad de omisos y subvaluadores a la declaración jurada de impuesto predial, atención a expedientes por deducción de impuesto predial de adulto mayor y pensionistas).
- Determinación final de contribuyentes y predios conformantes de la zona de conflicto Magdalena del Mar – San Isidro y las medidas posteriores con la validación de la documentación emitida por SUNARP respecto al registro del certificado de jurisdicción y el proceso en el sistema tributario SATMUN.
- Emisión de los planos temáticos de vulnerabilidad del distrito de Magdalena del Mar como producto de la Pandemia COVID 2019.

II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

Luego de concluir mi formación académica, me he desempeñado como analista en el Área de Fiscalización Tributaria y Catastro, en la cual me he especializado en temas de saneamiento de la base de datos tributaria y catastral, para distintas entidades del sector público, ocupándome desde el planeamiento, revisión de la base de datos tributaria, validación de la correcta declaración de la información vertida en el sistema (área de terreno, área construida, categorías constructivas, áreas comunes, verificación de la titularidad registral, entre otros).

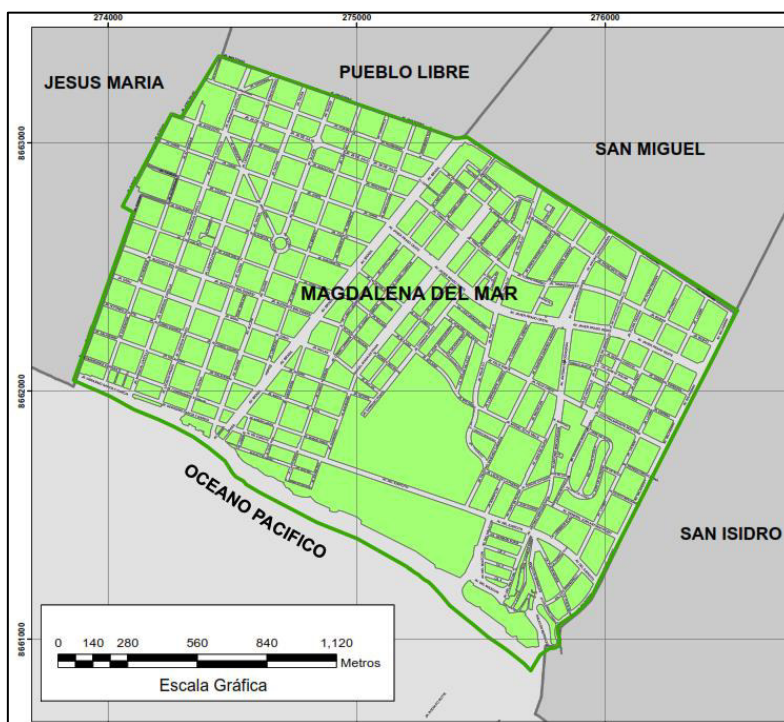
Siendo la encargada de implementar un programa de Fiscalización tributaria, el cual se realizó con la finalidad de actualizar la base de datos del sistema tributario respecto de las Declaraciones juradas presentadas por los contribuyentes que declaran unidades prediales con uso de terreno sin construir (TSC), obteniendo con ello el sinceramiento y actualización de la información tributaria y las obligaciones tributarias con la Municipalidad de Magdalena del Mar.

II.1. Ubicación:

El ámbito del presente programa es el distrito de Magdalena del Mar, que es uno de los cuarenta y tres distritos que constituyen la provincia de Lima, la cual se encuentra en el departamento de Lima, en Perú. Sus límites geográficos son al norte con los distritos de Pueblo Libre y Jesús María; al este con San Isidro; al sur con el océano Pacífico; y al oeste San Miguel, se encuentra dividido en 04 sectores catastrales, según se observa en la Figura 2.

Figura 2

Mapa de Ubicación del Distrito de Magdalena del Mar y sectores



Fuente: Elaboración propia

II.2. Objetivo:

Actualizar la base de datos del Sistema Tributario de Rentas respecto del universo de Unidades prediales declaradas como terreno sin construir, y de esta manera obtener el sinceramiento de las obligaciones tributarias con la Municipalidad de Magdalena del Mar, respecto de los tributos municipales.

II.3. Definición de Términos básicos

II.3.1. Declaración Jurada

La declaración jurada de carácter determinativa es una presentación que se realiza ante el municipio y este determina los montos a pagar, es decir, se precisa la cantidad fija que se deberá ingresar a la entidad municipal.

II.3.2. Fiscalización Tributaria

La fiscalización tributaria se lleva a cabo mediante diferentes acciones, como la revisión de declaraciones presentadas por los contribuyentes, la realización de inspecciones y verificaciones en terreno, el cruce de información con otras entidades y la aplicación de sanciones en caso de incumplimiento.

La fiscalización tributaria es una herramienta fundamental para garantizar la correcta recaudación de los tributos municipales y asegurar que los contribuyentes cumplan con sus obligaciones de manera transparente y equitativa. (Ministerio de Economía y Finanzas – MEF, 2015).

II.3.3. Impuesto Predial

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Para efectos del Impuesto se considera predios a terrenos, incluso a los que han sido ganados al mar, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes que compongan partes integrantes de dichas unidades prediales, y las cuales no puedan separarse sin alterar, deteriorar o destruir la construcción. (Decreto Supremo N^o 156-2004-EF. Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, 2004).

II.3.4. Recaudación

Es una fuente de ingresos del Estado la cual proviene de los pagos de tributos. Los impuestos que se cobran a las empresas y a los profesionales independientes ayudan a costear los gastos en el estado, ayudar a la construcción de obras, etc. (Escuela de Administración de Negocios para Graduados – ESAN, 2023).

II.3.5. Subvalorador

Personas naturales o jurídicas que declaran menor base imponible a la constatada (Evasores). (Municipalidad de Chanchamayo, 2023).

II.3.6. Terreno sin Construir

Un terreno sin desarrollar, también conocido como terreno virgen o terreno crudo, es una a parcela que no ha sufrido modificaciones, por lo que no tiene construcción (Terreno.es, 2023).

II.4. Justificación

El área de Fiscalización Tributaria es la encargada de realizar la identificación y generar cartera tributaria para proceder a iniciar un proceso de fiscalización el cual sirve para actualizar la información vertida en las declaraciones juradas y aumentar los niveles de recaudación, en este contexto se trabajó con el universo de los predios declarados como Terreno sin Construir (TSC), debido a que en los últimos años se ha incrementado los niveles de inversión en proyectos inmobiliarios en la zona central de Lima Metropolitana, estos han sido destinados a proyectos de vivienda y de centros empresariales, además “teniendo en consideración que la mayor parte de los nuevos proyectos inmobiliarios en venta tienen alturas que van hasta los seis y diez pisos, Martín Villanueva, consultor en Tinsa Perú, indica que eso

se debe “estrictamente” a un tema de parámetros urbanísticos”. Condominios Perú (2021), y al incrementar la inversión en este sector en el distrito de Magdalena del Mar, se ha procedido a la implementación de este programa que es necesario para tener actualizada la información tributaria de posibles omisos y/o subvaluadores.

II.5. Importancia

Implementando el procedimiento para la detección y actualización tributaria a través de la implementación de este programa de Fiscalización Tributaria se cumple con la programación de actividades establecidas en el Plan Operativo Institucional para el ejercicio 2022 de la Subgerencia de Fiscalización Tributaria, la actividad operativa “Actualización de las declaraciones juradas dirigida a predios con la condición de terrenos sin construir” y se incrementan los niveles de recaudación de la Gerencia de Rentas.

II.6. Base Legal

- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y modificatorias
- Decreto Supremo N° 133-2013-EF, Texto Único Ordenado del código tributario y modificatorias
- Decreto Supremo N° 156-2004-EF, Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal y modificatorias
- Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar vigente.

- TUO del Código Civil.
- Resolución de Alcaldía N° 083-2020-A-MDMM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de julio de 2020, se aprueba la “Directiva de Ingreso y Procesamiento de las Declaraciones Juradas y Suspensión del Procedimiento Coactivo de la Municipalidad de Magdalena del Mar”
- Ordenanza que aprueba el Régimen Tributario de Arbitrios Municipales vigente.
- Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - RNT (es un documento que establece los lineamientos, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos estandarizados para llevar a cabo la valoración de inmuebles en el país. Este reglamento proporciona las directrices y normas que deben seguir los profesionales encargados de realizar tasaciones, con el objetivo de asegurar una valuación precisa y coherente de los activos, facilitando así la toma de decisiones en diversos ámbitos, como el financiero, el inmobiliario y el tributario).
- Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE (es un documento que establece las normas fundamentales para el diseño, la construcción y el funcionamiento de las edificaciones en el país).
- Plan Operativo Institucional – POI para el ejercicio 2022 de la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar.

II.7. Procedimiento empleado en la implementación del programa

El procedimiento empleado para llevar a cabo el programa de fiscalización ha sido dividido en 06 fases:

II.7.1. Fase 1:

Determinación de la base tributaria a fiscalizar que son las unidades prediales con uso de Terreno sin Construir.

Actividades:

- Revisión de la base de datos tributaria correspondiente a los contribuyentes y unidades prediales declarados con uso de terreno sin construir del ejercicio fiscal 2022 en la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar.
- En este caso se han encontrado 68 registro de unidades prediales con uso de terreno sin construir, correspondiente a 66 contribuyentes a nivel de los 04 sectores catastrales del distrito de Magdalena del Mar, según Tabla 1

Tabla 1

Unidades prediales declaradas con uso de TSC registradas en el Sistema Tributario en el año 2022:

Sectores Catastrales	Cantidad de contribuyentes	Cantidad de predios
01	17	18
02	12	12
03	15	15
04	22	23
TOTAL	66	68

Fuente: Base Tributaria de la MDMM

Tabla 2

Área de Terreno correspondiente a las Unidades prediales declaradas con uso de TSC registradas en el Sistema Tributario en el año 2022:

Sectores Catastrales	Cantidad de predios	Área de terreno total (m2)
01	18	7092.97
02	12	7370.12
03	15	6910.61
04	23	17727.83
TOTAL	68	39101.53

Fuente: Base Tributaria de la MDMM

II.7.2. Fase 2

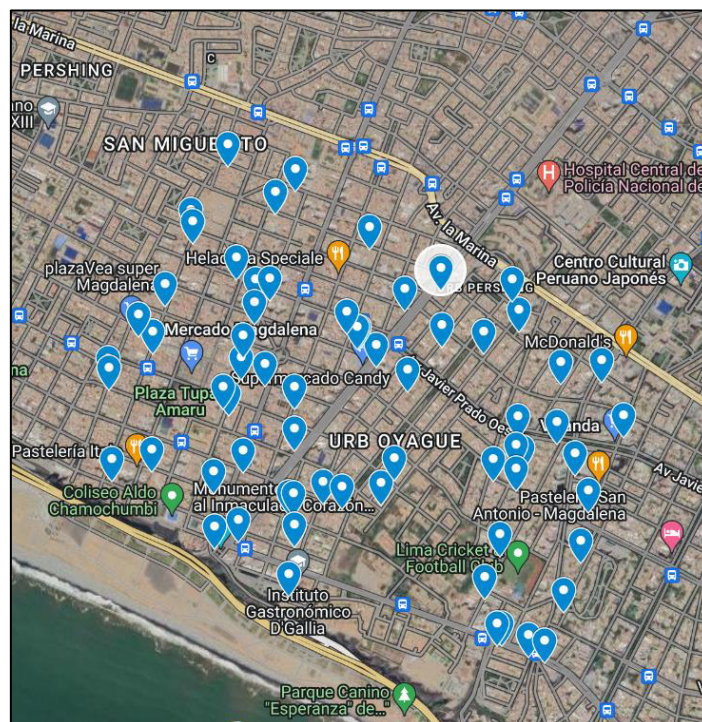
Identificación de los posibles predios a ser fiscalizados con Sistemas de Información Geográfica

Actividades:

- Búsqueda de información geoespacial a través de imágenes satelitales mediante el Sistema de información geográfica Google Earth el cual permite identificar aquellas unidades declaradas como terreno sin construir, las cuales presentan construcciones o se pueden estar desarrollando actividades económicas.
- Se logro identifica 67 unidades prediales declaradas como TSC de un total de 68, debido a que un registro estaba declarado con manzana y lote, lo que no hizo posible identificarlo a través del Sistema de Información Geográfica empleado, según Figura 3.

Figura 3

Detalle en Sistemas de Información Geográfica de la geolocalización de las 67 unidades prediales de uso TSC



Fuente: Ubicación de TSC en Google Earth

- Se logró identificar 67 unidades prediales declaradas como TSC de un total de 68, debido a que un registro estaba declarado con manzana y lote, lo que no hizo posible identificarlo a través del Sistema de Información Geográfica empleado, y se pudo determinar la existencia de alguna construcción en estos registros, o verificar si se trataban de predios con uso de playa de estacionamiento según se observa en la Tabla 3.

Tabla 3

Registro de unidades según observación usando Sistemas de Información Geográfica

Item	Punto	Observación	Sector catastral
1	P1	construcción	04
2	P2	construcción	04
3	P3	construcción	04
4	P4	construcción	04
5	P5	construcción	03
6	P6	construcción	01
7	P7	TSC	03
8	P8	TSC	02
9	P9	TSC	02
10	P10	construcción	04
11	P11	TSC	02
12	P12	construcción	04
13	P13	construcción	04
14	P14	construcción	04
15	P15	Playa de estacionamiento	04
16	P16	TSC	04
17	P17	Construcción	02
18	P18	TSC	04
19	P19	construcción	01
20	P20	construcción	01

21	P21	construcción	03
22	P22	construcción	03
23	P23	construcción	01
24	P24	construcción	04
25	P25	Playa de estacionamiento	04
26	P26	TSC	02
27	P27	construcción	04
28	P28	Playa de estacionamiento	04
29	P29	TSC	04
30	P30	TSC	04
31	P31	construcción	01
32	P32	construcción	03
33	P33	construcción	03
34	P34	construcción	03
35	P35	construcción	04
36	P36	construcción	04
37	P37	construcción	01
38	P38	construcción	01
39	P39	construcción	01
40	P40	construcción	04
41	P41	construcción	04
42	P42	construcción	04
43	P43	construcción	04
44	P44	construcción	01
45	P45	construcción	01

46	P46	TSC	01
47	P47	construcción	01
48	P48	Playa de estacionamiento	03
49	P49	Playa de estacionamiento	01
50	P50	Playa de estacionamiento	01
51	P51	construcción	03
52	P52	TSC	03
53	P53	construcción	03
54	P54	construcción	03
55	P55	Playa de estacionamiento	03
56	P56	TSC	02
57	P57	Playa de estacionamiento	02
58	P58	construcción	02
59	P59	construcción	02
60	P60	TSC	02
61	P61	caseta de venta	01
62	P62	TSC	01
63	P63	TSC	01
64	P64	construcción	01
65	P65	construcción	02
66	P66	construcción	02
67	P67	caseta de venta	03
68	P68	no se ubico	03

Fuente: Información visualizada en Google Earth

II.7.3. Fase 3

Búsqueda de información en plataformas externas y Plataformas de consulta internas sobre la titularidad del contribuyente registrado y la unidad predial a ser fiscalizada.

Actividades:

- Búsqueda de información en RENIEC Para identificar a los contribuyentes que tengan la calidad de personas naturales y validar su vigencia.
- Buscar información del posible propietario en SUNARP para identificar de manera general si los contribuyentes cuentan con más unidades prediales en el territorio nacional.
- Buscar información en SUNAT Para identificar si los contribuyentes tienen activo su registro de RUC y verificar el domicilio fiscal.
- Buscar información en telefonía para obtener datos de direcciones alternas y números de contacto para tener comunicación con los contribuyentes. Es asequible la búsqueda de información por Internet debido al fácil acceso.
- Buscar información de empresas prestadoras de servicios básicos con la finalidad de encontrar datos de contribuyentes, usos de las unidades registradas, direcciones alternas, entre otros datos de contacto, según el caso.
- Buscar información en INFOCORP para realizar consultas en línea de los números de teléfono, direcciones, correos, etc. relacionada a los contribuyentes del distrito.
- Buscar información en EQUIFAX Para realizar consultas en línea de las deudas reportadas a la Central de riesgos e información remitida a la Superintendencia de Banca Seguros y las Administradoras de Fondos de Pensiones - AFP relacionada a los contribuyentes del distrito.
- Búsqueda de información de Licencias de funcionamiento permitirá obtener información sobre el Uso del predio y la fecha exacta del inicio de la actividad comercial, información que se requiere para la correcta determinación de los arbitrios municipales y en algunos casos para realizar alguna independización de la unidad predial matriz por uso.

- Buscar información de Licencia de Obras permitirá mantener actualizada la base del sistema tributario respecto a cualquier modificación económicamente relevante que se realice sobre las edificaciones, así como de las modificaciones formalmente ejecutadas que puedan afectar la condición de la Base imponible, la cual determina el impuesto predial.
- Del cruce de información con las plataformas de búsquedas internas y externas se pudo identificar un universo fiscalizable de 31 unidades prediales declaradas con uso de TSC, según Tabla 4:

Tabla 4

Información final para el inicio del proceso de Fiscalización Tributaria

Item	Sector Catastral	Punto	A. Terreno (M2)	Arancel	Observación
1	01	P6	323	393	construcción
2	01	P31	149	393	construcción
3	01	P37	216.73	255	construcción
4	01	P44	500.5	312	construcción
5	01	P45	140	356	construcción
6	01	P47	102.04	393	construcción
7	01	P49	255	332	playa de estacionamiento
8	01	P50	500	351	playa de estacionamiento
9	01	P64	626.78	400	construcción
10	02	P17	473	338	construcción
11	02	P57	286	450	playa de estacionamiento
12	02	P58	500	450	construcción
13	02	P59	297.2	522	construcción
14	02	P65	496.45	312	construcción

15	02	P66	3302	756	construcción
16	03	P5	993.31	518	construcción
17	03	P32	720	400	construcción
18	03	P33	766	471	construcción
19	03	P51	179.7	351	construcción
20	03	P53	157.5	393	construcción
21	03	P54	287.5	393	construcción
22	03	P55	400	356	playa de estacionamiento
23	04	P2	270	718	construcción
24	04	P3	212	718	construcción
25	04	P4	738.3	718	construcción
26	04	P10	594.5	365	construcción
27	04	P12	1368.75	718	construcción
28	04	P13	783.37	718	construcción
29	04	P14	30.71	450	construcción
30	04	P24	800	281	construcción
31	04	P27	342.87	400	construcción

Fuente: Elaboración propia

II.7.4. Fase 4

Inicio del proceso de Fiscalización Tributaria:

- Emisión del requerimiento que dará inicio al proceso de Fiscalización Tributaria programando fecha y hora de la inspección ocular, y solicitando la documentación pertinente sobre el titular y la unidad predial.
- Visita a la unidad predial, en la cual se procede a tomar las medidas del área de terreno, área construida, verificación de categorías constructivas y otras instalaciones, uso del predio, y toma de material fotográfico.
- Con la información levantada en campo se llena un Acta de Visita con los datos del contribuyente, datos de la ubicación del predio, el detalle del proceso realizado, y las firmas del propietario y el técnico que realizó la inspección.

II.7.5. Fase 5

Actualización de la información en la base de datos del Sistema Tributario

- Se procede a actualizar la información levantada en campo en el sistema Tributario, y se genera la cuenta correspondiente, que puede tener retroactividad de hasta 4 años.
- Se notifican las Resoluciones de determinación respecto de impuesto predial, arbitrios municipales y multa tributaria todo esto acompañado del informe técnico que da sustento a la emisión de valores y generación de diferenciales.

II.7.6. Fase 6

Generación de diferenciales generadas por fiscalización y notificación de valores tributarios:

- Generación de diferenciales generadas por impuesto predial y arbitrios municipales como resultado del proceso llevado a cabo.
- Notificación de valores tributarios (Resolución de determinación de impuesto predial, Resolución de determinación de arbitrios municipales, resolución de multa tributaria, y el informe Técnico sustentario del proceso llevado a cabo que da sustento a la cobranza.

II.8. Resultados

- Con la implementación del programa de Fiscalización Tributaria se ha logrado detectar los predios declarados con uso de TSC pero que tenían construcción o se usaban para realizar una actividad económica (Playa de estacionamiento), se detalla la cantidad de nueva información técnica incorporada a la base de datos, según detalle en la Tabla 5.

Tabla 5

Detalle de información técnica incorporada a la Base de Datos Tributaria

Ítem	Medida
Área construida	8,310.24 m2
Área de terreno	577.38 m2
Frente lineal	53. 56 ml

Fuente: *Elaboración propia*

- Se ha logrado incrementar la base imponible, actualizar la información de las unidades prediales subvaluadas declaradas como TSC, logrando generar diferenciales por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales, según se observa en la Tabla 6.

Tabla 6

Detalle de diferenciales generadas por Impuesto Predial y Arbitrios Municipales

Tributo municipal	Emisión en soles S/
Impuesto Predial	73,500.49
Arbitrios Municipales	73,660.52
Total	147,161.01

Fuente: *Elaboración propia*

III. APORTES MAS DESTACABLES A LA EMPRESA/INSTITUCION

El desempeño laboral ejecutado en la Municipalidad de Magdalena del Mar, constó en la participación de diversos procesos, programas de saneamiento, ejecución de planes de actividades que han servido para sanear la base tributaria con la que se determina los tributos municipales, entre otros detallados a continuación:

- Inspecciones técnicas en los predios de los contribuyentes del distrito de Magdalena del Mar a fin de identificar la subvaluación u omisión de información técnica en las declaraciones juradas.
- Encargada del programa de depuración y saneamiento de la base tributaria de predios registrados como TSC, con la finalidad de generar una mayor recaudación y actualizar el sistema tributario.
- Administración de la base de datos del sistema tributario a fin de determinar los correctos cálculos para la determinación de la cuantía tributaria para las emisiones del ejercicio siguiente (emisión tributaria).
- Emisión de mapas temáticos tributarios generados con los resultados obtenidos de la ejecución de los programas de fiscalización tributaria implementados.

VIII. CONCLUSIONES

- Se ha observado que en el transcurso del desarrollo de identificación de las unidades prediales declaradas como TSC, ha sido requerido consultar otras bases de datos de unidades orgánicas encargadas de su administración dentro de la Municipalidad de Magdalena del Mar, siendo deficiente y desorganizado el apoyo recibido en la remisión de la información requerida.
- Con la implementación del Programa de Fiscalización Tributaria se ha logrado detectar construcción o actividad económica en 31 unidades prediales declarados con uso de TSC, logrando incorporar área construida, área de terreno y actualizando la información tributaria.
- Después de la actualización de la información técnica en el sistema tributario se ha podido lograr el incrementando de la base imponible tributaria para el ejercicio 2022, lo que hará posible un incremento en los montos de emisión del ejercicio fiscal 2023.
- A través de la actualización de la información tributaria se ha logrado generar diferencias con respecto a los tributos de impuesto predial y arbitrios municipales lo que ha hecho posible el aumento de los niveles de recaudación en la Municipalidad de Magdalena del Mar.

IX. RECOMENDACIONES

- El intercambio de información actualizada con las unidades orgánicas de la Municipalidad de Magdalena del Mar encargadas de la administración de la información catastral, de licencia de edificación, conformidades de obra y licencias de funcionamiento debería ser realizado trimestralmente, con eso se tendría información valiosa para dar inicio a procesos de fiscalización tributaria y actualización de la base de datos tributaria.
- Realizar trabajo de campo una vez al año, para toma de material fotográfico de cada lote catastral en el distrito, con la finalidad de tener un inventario fotográfico y detectar a posible subvaluación por construcción, cambio de uso, entre otros, esto sería factible debido a su bajo costo de implementación.

X. REFERENCIAS

Ministerio de Economía y Finanzas - MEF (2015). Manuales para la mejora de la recaudación del impuesto predial Manual N°3: Fiscalización. 2da Edición.

https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_public/migl/metas/3_Fiscalizacion.pdf

Condominios Perú (2021). Sector inmobiliario tendrá un crecimiento de 7% este año

<https://www.condominiosperu.com/sector-inmobiliario-crecera-este-ano/>

Decreto Supremo N° 156-2004-EF. Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación

Municipal (15 de noviembre de 2004). Ministerio de Economía y Finanzas – MEF.

<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=29>

Escuela de Administración de Negocios para Graduados – ESAN (2023). Panorama de la

recaudación tributaria en el Perú. <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/panorama-de-la-recaudacion-tributaria-en-el-peru#:~:text=Una%20de%20las%20principales%20fuentes,construcci%C3%B3n%20de%20obras%20p%C3%ABlicas%2C%20etc>

[de-la-recaudacion-tributaria-en-el-](https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/panorama-de-la-recaudacion-tributaria-en-el-peru#:~:text=Una%20de%20las%20principales%20fuentes,construcci%C3%B3n%20de%20obras%20p%C3%ABlicas%2C%20etc)

[peru#:~:text=Una%20de%20las%20principales%20fuentes,construcci%C3%B3n%20de%20obras%20p%C3%ABlicas%2C%20etc](https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/panorama-de-la-recaudacion-tributaria-en-el-peru#:~:text=Una%20de%20las%20principales%20fuentes,construcci%C3%B3n%20de%20obras%20p%C3%ABlicas%2C%20etc)

Municipalidad de Chanchamayo (2023). Gerencia de Administración Tributaria.

[https://www.munichanchamayo.gob.pe/atribu.php#:~:text=SUBVALUADORES%3A%20Personas%20naturales%20o%20jur%C3%ADdicas,a%20la%20constatada%20\(Evasores\)](https://www.munichanchamayo.gob.pe/atribu.php#:~:text=SUBVALUADORES%3A%20Personas%20naturales%20o%20jur%C3%ADdicas,a%20la%20constatada%20(Evasores))

Terreno.es (2023) Ventajas y desventajas de comprar un terreno sin desarrollar.

[https://terrenos.es/blog/ventajas-desventajas-comprar-terreno-sin-](https://terrenos.es/blog/ventajas-desventajas-comprar-terreno-sin-desarrollar#:~:text=Un%20terreno%20sin%20desarrollar%2C%20tambi%C3%A9n,n)

[desarrollar#:~:text=Un%20terreno%20sin%20desarrollar%2C%20tambi%C3%A9n,n](https://terrenos.es/blog/ventajas-desventajas-comprar-terreno-sin-desarrollar#:~:text=Un%20terreno%20sin%20desarrollar%2C%20tambi%C3%A9n,n)
[i%20modificado%20para%20la%20construcci%C3%B3n](https://terrenos.es/blog/ventajas-desventajas-comprar-terreno-sin-desarrollar#:~:text=Un%20terreno%20sin%20desarrollar%2C%20tambi%C3%A9n,n)

XI. ANEXOS

Anexo A: Plano de Ubicación del distrito de Magdalena del Mar

Anexo B: Plano de Sectores y manzanas catastrales del distrito de Magdalena del Mar

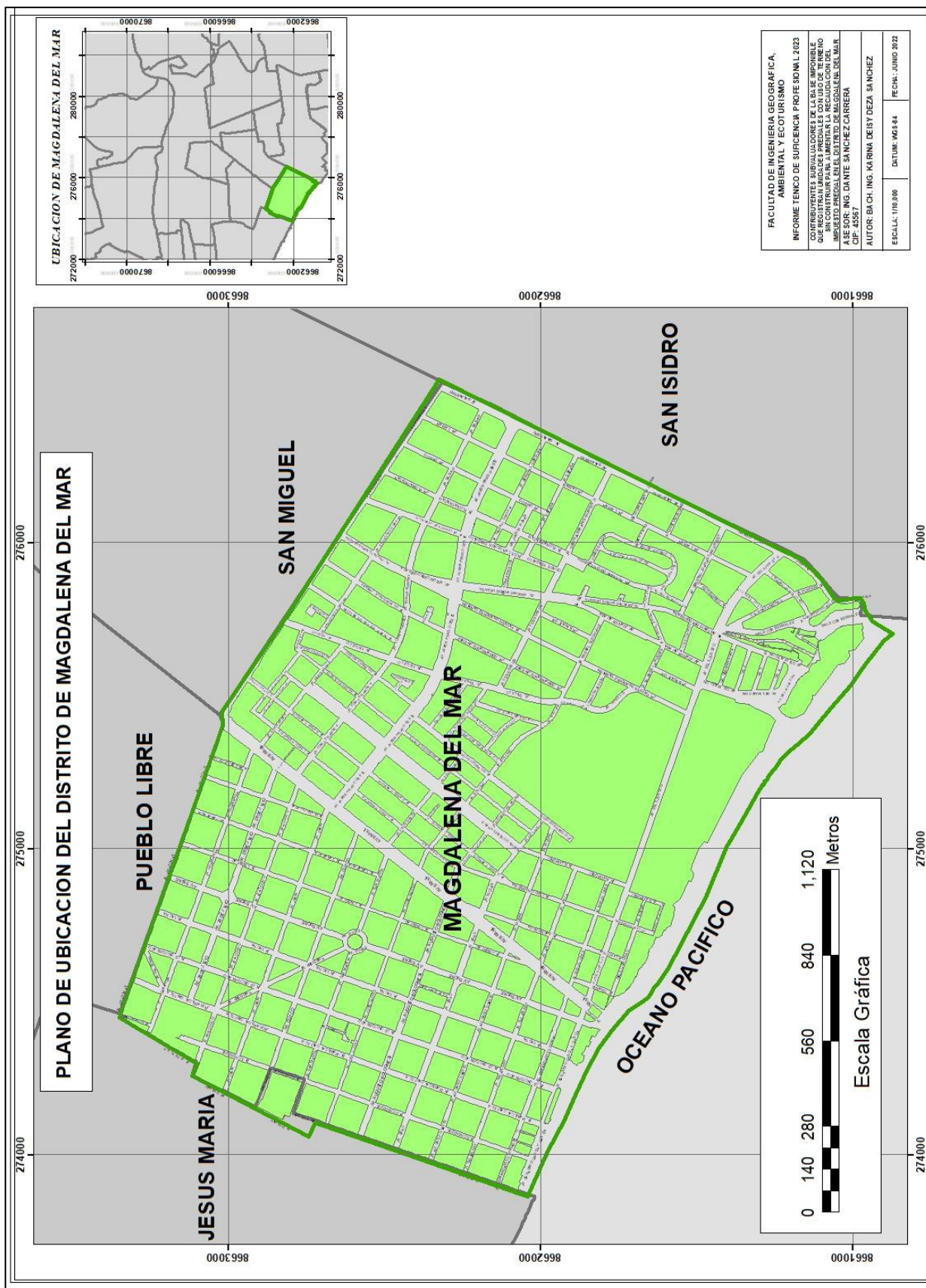
Anexo C: Plano de ubicación de 68 unidades prediales de uso TSC

Anexo D: Modelo de Acta de Inspección Realizada

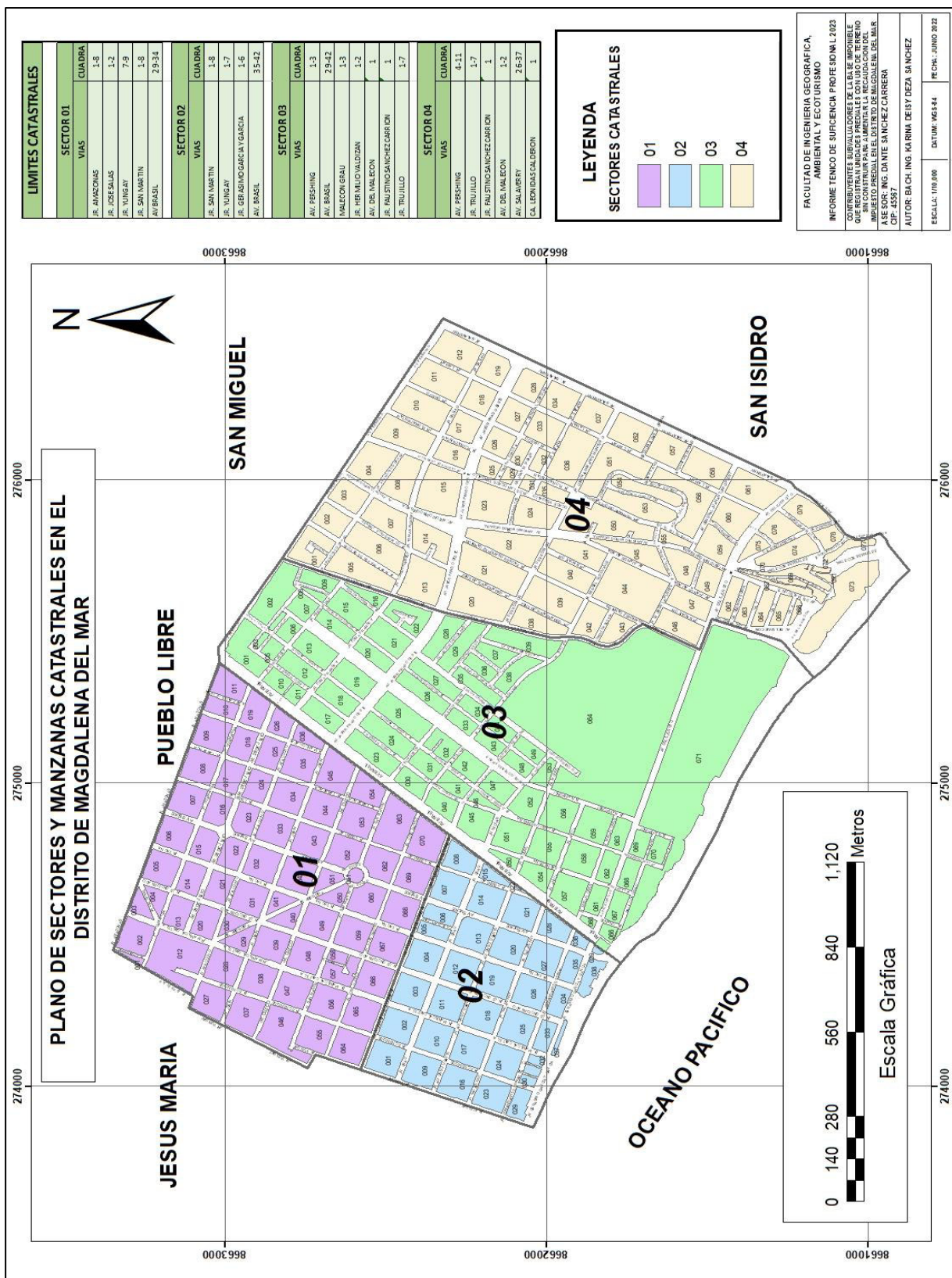
Anexo E: Modelo de Acta de Inspección No Realizada

Anexo F: Modelo de Acta de Acuerdo

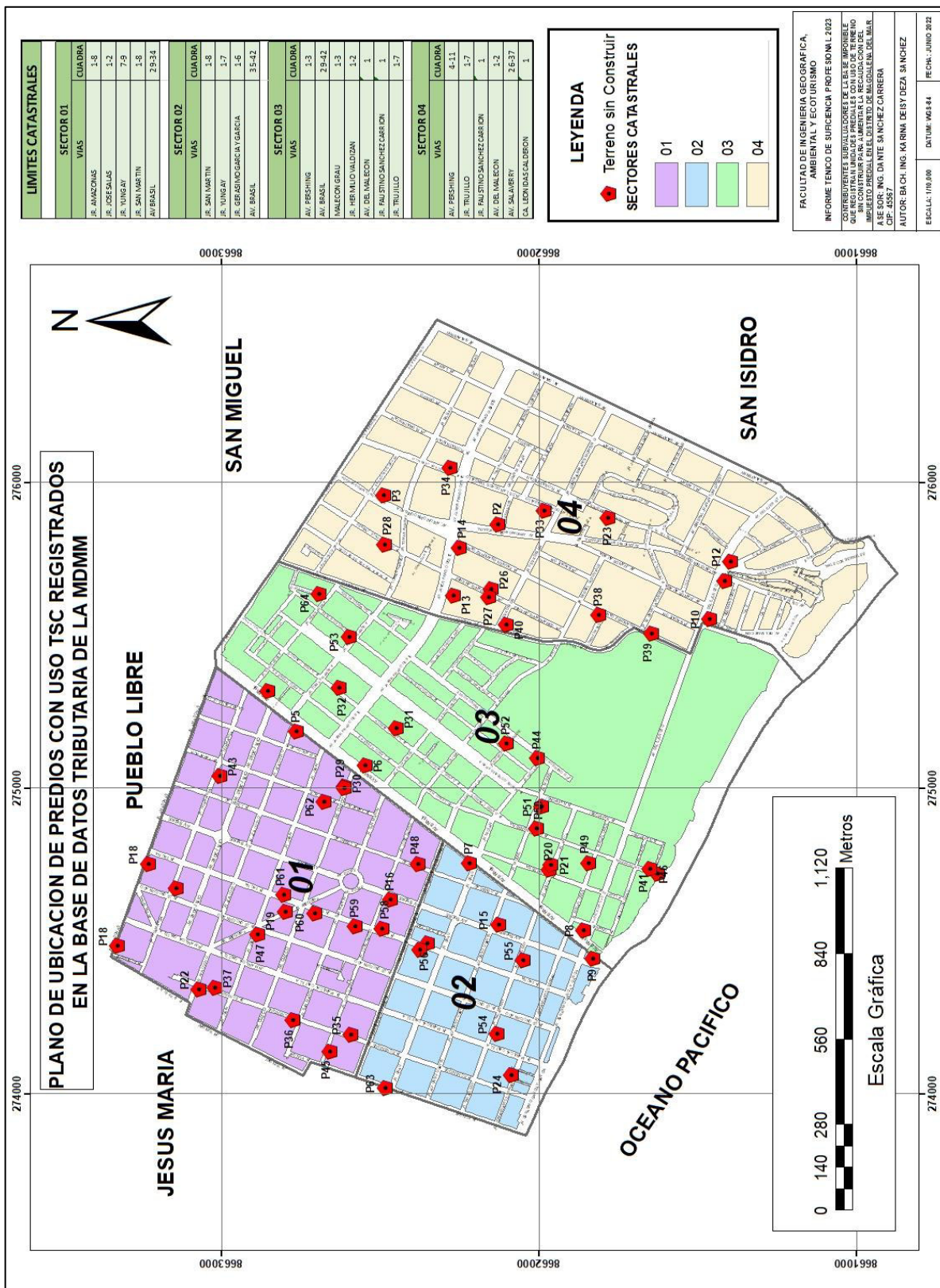
Anexo A: Plano de Ubicación del distrito de Magdalena del Mar



Anexo B: Plano de Sectores y manzanas catastrales del distrito de Magdalena del Mar



Anexo C: Plano de ubicación de 68 unidades prediales de uso TSC



Anexo D: Modelo de Acta de Inspección Realizada

GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y RENTAS
SUBGERENCIA DE FISCALIZACIÓN TRIBUTARIA

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

ACTA DE INSPECCIÓN REALIZADA N° -2022-SGFT-GATR/MMDMM

Base Legal: Art. 61° - 62° del TUO del Código Tributario, aprobado por D.S. N° 133-2013-EF

REQ.() CARTA() EXP. N° -2022

INICIO DE INSPECCION

En Magdalena del Mar, siendo las horas del día.....del mes.....del año 2023, de acuerdo con las funciones que otorga a la Administración Tributaria aprobada mediante los Art. 61°, 62° y siguientes del TUO del Código Tributario, aprobado mediante D. S. N.° 133-2013-EF y modificatorias, en representación de la MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR -**Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria** nos constituimos en el (los) predios ubicado(s) en:

ANEXO	UBICACIÓN DEL PREDIO

De propiedad del Administrado Sr.() registrado con Código de contribuyente N° a fin de iniciar el proceso de inspección se procedió a la toma de medidas de los perímetros del terreno y construcciones, verificación de usos, categorías de construcción, toma de fotografía del predio y/o anexos independizados.

TERMINO DE LA INSPECCIÓN:

Se culminó la inspección ocular a horas.....del día.....del mes..... del año 2023, se llenó la(s) Ficha Técnica(s) N° Culminando así el proceso de Fiscalización Tributaria, recibiendo del administrado copias de los siguientes documentos:

() Título de propiedad () Registro de propiedad () Declaratoria de herederos () Documento de identidad () Ficha RUC () Partida de defunción	() Licencia de Construcción () Declaratoria de Fabrica () Certificado de Numeración () Planos de Distribución y cuadro de Áreas () Autorización Municipal de Funcionamiento () Otros documentos (detallar): _____
--	--

* Por lo que se deja constancia del proceso de Fiscalización correspondiente.

Técnico Fiscalizador

Ap. Y Nombre: _____

DNI: _____

Firma: _____

Administrado (o Representante)

Ap. Y Nombre: _____

DNI: _____

Firma: _____

OBSERVACIONES:

.....

.....

Nota 1: El administrado tendrá, a partir del día de la fecha de la inspección, un plazo máximo de cinco (05) días hábiles para presentar la documentación no entregada durante la inspección, las mismas que deberán ser ingresadas a las oficinas de la Subgerencia de Fiscalización Tributaria.

Nota 2: El administrado deberá apersonarse el día ____/____/____ a la Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria a fin de conocer el resultado del proceso de inspección.

Anexo E: Modelo de Acta de Inspección No Realizada

GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y RENTAS
SUBGERENCIA DE FISCALIZACIÓN TRIBUTARIA

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

ACTA DE INSPECCIÓN NO REALIZADA N° -2022-SGFT-GATR/MDMM

Base Legal: Art. 61° - 62° del TUO del Código Tributario, aprobado por D.S. N° 133-2013-EF

REQ.() CARTA() EXP. N° -2023

En la Victoria, siendo las horas del día.....del mes.....del año 2023, de acuerdo con las funciones que otorga a la Administración Tributaria aprobada mediante los Art. 61°, 62°, 64° y siguientes del TUO del Código Tributario, aprobado mediante D. S. N.° 133-2013-EF y modificatorias, en representación de la MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR - Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria nos constituimos en el (los) predios ubicado(s) en:

ANEXO	UBICACIÓN DEL PREDIO

De propiedad del Administrado Sr.(a)..... registrado con Código de contribuyente N°..... A efectos de iniciar la inspección al predio para la correcta determinación del Impuesto Predial. Sin embargo, no obstante haber sido debida y oportunamente notificado el día, con N°**no se realizó la inspección** a los predios señalados debido a:

AUSENCIA DE PROPIETARIO ()
DOMICILIO CERRADO ()
OTROS (especificar)

INQUILINO U OTRO NO CUENTA CON AUTORIZACIÓN ()
PROPIETARIO Y OTRO IMPIDE INSPECCIÓN OCULAR ()

Se deja constancia que el impedimento a la realización de la inspección tributaria es una infracción tipificada en el numeral 16 del artículo 177 del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF y modificatorias, que establece que constituye infracción tributaria "IMPEDIR QUE FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA EFECTUEN INSPECCIONES".

*Se negó a Identificarse ()

*Se negó a firmar ()

*Se dejó bajo puerta ()

Técnico Fiscalizador

Ap. Y Nombre: _____

DNI: _____

Firma: _____

Referencia del Predio

Nº de pisos: N° Suministro.....

Pared:

Puerta:

Observaciones: _____

El administrado tendrá a partir del día hábil siguiente a la fecha de inspección, un plazo máximo de tres (03) días hábiles para presentar la documentación no entregada durante la inspección en las oficinas de la Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria. En caso de requerirse ampliación a dicho plazo esta deberá ser solicitada vía telefónica.

IMPORTANTE: En caso no se realice la inspección, se podrá solicitar la reprogramación dentro de los 5 días hábiles subsiguientes, se procederá a cargar de oficio la actualización de su declaración jurada las inconsistencias y observaciones detectadas previamente a su(s) predio(s). El resultado del proceso de Fiscalización será remitido a través de una carta al domicilio fiscal del contribuyente.

Anexo F: Modelo de Acta de Acuerdo

GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y RENTAS
SUBGERENCIA DE FISCALIZACIÓN TRIBUTARIA

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

ACTA DE ACUERDO N° -2022-SGFT-GATR/MDMM

Siendo las horas del día.....del mes.....del año 2022, se acordó lo siguiente:

.....

..... en relación al/la:

- Carta Requerimiento Otro (especifica).....
 N°.....Oportunamente notificada(o) con fecha __/__/__
 Doc. Simple Expediente Otro (especifica).....

Lugar donde se firma Acta de Acuerdo:

- Local GATR: Av. Brasil N° 3501 – Magdalena del Mar
 En el predio Ubicado en:.....

Datos del Administrado o Representante:

Nombres y Apellidos:
 DNI:
 Teléfono:
 Relación:

.....
 FIRMA

- Titular Representante

Datos del representante de la SGFT-MMDMM:

Nombres y Apellidos:
 DNI:
 Cargo:

.....
 FIRMA