

UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



Influencia de la recaudación del impuesto predial en la
rentabilidad, Municipalidad de Barranca 2017

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
CONTADORA PÚBLICA**

Autora

Mendoza Mejía, Enith Zenobia

Asesora

Dra. Fernández Pinedo, Verónica

Barranca - Perú

2018

DEDICATORIA

Quiero dedicarle este trabajo:

A Dios que me ha dado la vida y fortaleza
A mis padres, por estar conmigo, en toda mi educación,
tanto académica, como de la vida, por enseñarme a
crecer y a que si caigo debo levantarme, por apoyarme
y guiarme, por ser las bases que me ayudaron a llegar
hasta aquí.

Le dedico a mi hija quien ha sido mi mayor motivación
para nunca rendirme en los estudios y llegar hacer un
ejemplo para ella.

Y al gran hombre que encontré en mi camino hace ya 7
años, pilar fundamental que me ayudo y empujo a lograr
mis metas.

AGRADEDECIMIENTO

El presente trabajo de tesis primeramente me gustaría agradecerle a ti Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado, porque hiciste realidad este sueño anhelado.

Agradezco a mis padres que han dado todo el esfuerzo para que yo ahora este culminando esta etapa de mi vida y darles las gracias por apoyarme en todos los momentos difíciles de mi vida tales como la felicidad, la tristeza, pero ellos siempre han estado junto a mí y gracias a ellos soy lo que ahora soy y con el esfuerzo de ellos y mi esfuerzo, ahora puedo ser una gran profesional y seré un gran orgullo para ellos y para todos los que confiaron en mí.

También me gustaría agradecer a mis profesores que durante toda mi carrera profesional aportaron con un granito de arena a mi formación.

Son muchas las personas que han formado parte de mi vida profesional a las que me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón, sin importar en donde estén quiero darles las gracias por formar parte de mí, por todo lo que me han brindado y por todas sus bendiciones.

ÍNDICE

Agradecimiento	
Palabras Claves.....	i
Título.....	ii
Resumen.....	iii
Abstract.....	iv
I. Introducción	1
1.1 Antecedentes y Fundamentación Científica.....	48
1.2 Justificación de la Investigación.....	48
1.3 Problema.....	
1.4 Conceptuación y Operacionalización de las Variables.....	48
1.5 Hipótesis.....	51
1.6 Objetivos.....	51
II. Metodología	
2.1 Tipo y Diseño de Investigación.....	52
2.2 Población y Muestra.....	52
2.3 Técnicas e Instrumentos de Investigación.....	54
2.4 Procesamiento y Análisis de la Información.....	55
III. Resultados.....	56
IV. Análisis y Discusión.....	61
V. Conclusiones y Recomendaciones	
5.1 Conclusiones.....	64
5.2 Recomendaciones.....	65
VI. Referencias Bibliográficas.....	66
VII. Anexos y Apéndice	
Matriz de Consistencia.....	68
Operacionalización de Variables.....	69
Cuestionario.....	71

PALABRAS CLAVES

Tema	Impuesto Predial
especialidad	Tributos

KEYWORDS

topic:	Predial Tax Collection
specialty:	Tribute

LINEA DE INVESTIGACION

- 05. Ciencias Sociales
- 05.02 Economía y Negocios
 - Economía

TÍTULO

Influencia de la recaudación del impuesto predial en la rentabilidad, Municipalidad de Barranca 2017

TITLE

Influence of the collection of predial tax on profitability, Municipality of Barranca 2017

RESUMEN

La tesis tuvo como propósito determinar la influencia de la recaudación del impuesto predial en la rentabilidad, municipalidad de Barranca 2017. La investigación fue **cuantitativa**; la metodología fue **descriptiva y aplicativa con un diseño no experimental de tipo transeccional o transversal**. La población para la investigación estuvo conformada por 90 trabajadores de la Municipalidad de Barranca con una muestra aleatoria de 73 trabajadores. La técnica de recolección de datos en la investigación fue la encuesta y el instrumento el cuestionario. Se concluyó que la recaudación del impuesto predial si influye en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017, el 78% manifiesta que el porcentaje de morosidad en el pago del impuesto si influye en la rentabilidad de la entidad. El 89% considera que la actualización del sistema de recaudación tributaria municipal si es fundamental para llevar un mejor control de los contribuyentes morosos, el 78% considera que la difusión del pago del impuesto predial si se incrementaría la rentabilidad de la entidad.

ABSTRACT

The purpose of the thesis was to determine the influence of the collection of the property tax on profitability, Barranca Municipality 2017. The research was quantitative; the methodology was descriptive and applicative with a non-experimental design of transectional or transversal type. The population for the investigation consisted of 90 workers from the Municipality of Barranca with a random sample of 73 workers. The technique of data collection in the investigation was the survey and the instrument the questionnaire. It was concluded that the collection of the property tax if it influences the profitability of the Municipality of Barranca 2017, 78% states that the percentage of delinquency in the payment of the tax if it influences the profitability of the entity. 89% consider that the updating of the municipal tax collection system is essential to bring a better control of the delinquent taxpayers, 78% considers that the diffusion of the property tax payment would increase the profitability of the entity.

I.INTRODUCCION

1.1 Antecedentes y fundamentación científica

1.1.1 Antecedentes

(Jaimes Velsquez, 2015). En su investigación titulada: **Política tributaria y la recaudación del impuesto predial de la municipalidad distrital de Yarinacocha (Ucayali)**. Concluye que se ha logrado determinar que existe relación significativa entre política tributaria y recaudación del impuesto predial de los trabajadores de la municipalidad distrital de Yarinacocha, durante el año 2015; al obtener un valor $r=0.657$ según la prueba de Taub de Kendall, lo cual indica que una mejor política tributaria, existe una mayor recaudación del impuesto predial, según la percepción de los trabajadores de la municipalidad del distrito de Yarinacocha en Ucayali, 2015.

(Rodriguez Castro, 2016) En su tesis **Estrategias administrativas y su incidencia en la recaudación de impuestos de la Municipalidad distrital de Moche, 2016** concluye que la incidencia de las estrategias administrativas en la recaudación de impuestos en la Municipalidad Distrital de Moche fue positivo, como se puede observar que de las 7 estrategias administrativas que se aplicaron hasta el semestre 1-2016 se logró recaudar el 88%, mientras que la OAT programó recaudar el 50%. Las principales estrategias administrativas que aplica la Oficina de Administración Tributaria durante el periodo 2016, son 7 estrategias las cuales son campaña de concientización tributaria, notificación tributaria, fiscalización tributaria, actualización del padrón de contribuyentes, capacitación en tributación municipal, campaña de beneficios tributarios y arancelamiento.

(Choqueña Quispe, 2013) En su tesis: **La administración tributaria municipal y el nivel de recaudación del impuesto predial en la Municipalidad distrital de Ite, 2013** concluye que la administración tributaria en la Municipalidad Distrital de Ite, año 2013, por parte de los funcionarios, es poco adecuada, debido

a que la planificación, coordinación, ejecución y el control del proceso de recaudación tributaria, así como la fiscalización tributaria, es poco adecuada. La percepción del contribuyente con respecto a la atención de la administración tributaria de la Municipalidad Distrital de Ite, año 2013, es poco positiva, debido a que los servicios de asesoramiento y orientación en asuntos tributarios, atención de solicitudes o problemas de temas tributarios, así como las notificaciones a los contribuyentes sobre los tributos pendientes de pagos, son poco adecuados. El nivel de recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Ite, año 2013, es bajo.

(Ventura Toledo, 2016) En su tesis **La morosidad en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad provincial Mariscal Nieto, 2016** concluye que la morosidad en la recaudación del impuesto predial es alta durante los años de estudio, al representar el 63.25% en promedio, del estudio realizado concluimos que la principal causa de morosidad en la recaudación del Impuesto Predial es el bajo nivel de ingresos de los contribuyentes, seguido del bajo nivel de conocimiento de la normativa del impuesto predial de los contribuyentes en la MPMN.

(Idrogo Cabrera, 2011-2014) En su tesis: **Análisis de la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Chota 2011-2014 y estrategias para optimizar su recaudación – 2015**, concluye que la Municipalidad Provincial de Chota ha incrementado sus niveles de recaudación, a nivel general, y dentro de ellos por impuesto predial es el mayor; sin embargo es necesaria una fiscalización tributaria adecuada a los contribuyentes para mantener e incrementar los niveles de recaudación. La función recaudadora de la Municipalidad Provincial de Chota, es receptiva en tanto solo espera que los contribuyentes efectúen el pago de los tributos aun cuando estos ya resultan exigibles, es decir no se aprovecha la regulación legal de la función recaudadora para incrementar la recaudación del impuesto predial. La falta de conocimiento por los funcionarios sobre la aplicación de la ley de Tributación por parte de la Municipalidad Provincial de Chota, hace

que el tributo no sea determinado correctamente y en consecuencia que legalmente este no sea exigido de manera adecuada, lo que ocasiona una ineficiente recaudación. La Municipalidad Provincial de Chota, no tiene políticas basadas en orientación al contribuyente que permita introducir también una cultura tributaria sobre las consecuencias legales que puedan devenir por su incumplimiento o mecanismos dirigidos al no pago del tributo, ello debe implicar que el ciudadano y/o contribuyente conozca el costo económico que implica cumplir cuando se le aplique una sanción. La creación del área de cobranza coactiva de la Municipalidad Provincial de Chota, no tiene una base de datos actualizada que le brinde información confiable de los contribuyentes omisos y morosos, más aun si dentro del plan de trabajo anual de esta área no se ha contemplado actividades que estén referidas específicamente a la, determinación, exigencia y cobro del impuesto predial, sino por el contrario realiza actividades de cobro en general sin considerar de importancia el cobro del citado tributo. La Municipalidad Provincial de Chota no cuenta con un plano catastral actualizado, lo cual no da información real sobre la zonificación de los predios, propiedad, estado del inmueble, etc. Tampoco se tiene aranceles actualizados lo que impide la correcta determinación del impuesto predial respecto de la correcta base imponible lo cual conlleva a una subvaluación del valor de los predios.

(Chupica La Cruz, 2015) En su tesis: **Caracterización en la recaudación del impuesto predial y su incidencia financiera en las Municipalidades Provinciales del Perú: caso Municipalidad Provincial de Huaral 2015** concluye que se logró describir la incidencia financiera y las características de la recaudación del impuesto predial en las municipalidades provinciales del Perú. Se logró determinar la incidencia financiera y las características de la recaudación del impuesto predial en la municipalidad provincial de Huaral, año 2015. En los últimos decenios los gobernantes que ha tenido la municipalidad provincial de Huaral, se han caracterizado por haber estado involucrados en casos de corrupción e ineficiencia administrativa, vacancia, destituciones (Dr. Melchor Cárdenas, Dr. Jaime Uribe Ochoa, Dr. Víctor Bazán Briceño); si a estos factores sumamos la

falta de obras públicas básicas en todos estos años el malestar y descontento dentro de la población es generalizada y se constituye en uno de los factores principales que influyen para que la gente no cumpla con su obligación tributaria. El índice de evasión tributaria por este concepto alcanza alrededor del 60% según nos informó el actual Gerente de rentas de la municipalidad provincial de Huaral, el señor Carlos Silva Santisteban. Los contribuyentes de la Municipalidad desconfían del destino del tributo recaudado por concepto de Impuesto Predial en gasto público. El año 2015 el municipio local recaudó por concepto del pago de impuesto predial la suma de S/ 4'023,000.00 y por concepto de arbitrios la suma de S/ 982,000.00. Se pudo determinar después de realizar un análisis comparativo entre el objetivo específico 01 y 02, la incidencia financiera y las características de la recaudación del impuesto predial en las municipalidades provinciales del Perú y en la municipalidad provincial de Huaral, año 2015.

(Chigne Arriola & Cruz Garcia, 2014) En su tesis: **Análisis comparativo de la amnistía tributaria en la recaudación del impuesto predial y morosidad de los principales contribuyentes de la Municipalidad Provincial de Lambayeque, año 2010 2012**, de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo, llegaron a las siguientes conclusiones: Las amnistías tributarias están establecidas en la normativa de la Municipalidad (Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades) y son propuestas por la Gerencia de Rentas emitiendo un informe técnico, el cual se aprueba o desaprueba según acuerdo de concejo. Para ello se evaluó la influencia de la morosidad del impuesto; y al tener una deuda acumulada alta, es que se otorgan las amnistías tributarias al impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Lambayeque; este beneficio disminuye los intereses por moras que hayan acumulado los contribuyentes reduciendo su monto a pagar. Las amnistías tributarias otorgadas, en cierta manera han sido beneficiosas porque se ha logrado recaudar un mayor ingreso por impuesto al patrimonio predial; siendo dichos meses Agosto y setiembre para el año 2010, marzo y abril para el 2011 y febrero, marzo, abril y diciembre para el 2012, resultando el año con mayor recaudación el 2010 con un monto anual de ingresos

de s/. 4, 866. 150.58, dichos ingresos le sirve para sus costos y gastos a corto plazo, pues a largo plazo tiene un efecto negativo debido a que los contribuyentes esperan que se publique dicha amnistía para cancelar, con ello la municipalidad se vio afectada en sus ingresos. La morosidad del impuesto al patrimonio predial de los principales contribuyentes fue incrementando en el transcurso del tiempo de manera permanente, en el año 2010 con un 44.90%, en el 2011 ascendió a 47.29% y en el periodo 2012 fue de 63.94%, esto se debe a que las amnistías tributarias se han estado otorgando de manera muy frecuente en la Municipalidad Provincial de Lambayeque.

(Mata Moran & Rivas Cordova, 2013) En su tesis: **Estrategias para incrementar la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad de Ambo, 2013** Concluye que se ha logrado identificar que los contribuyentes utilizan como medio de información las emisoras radiales en un 69.44%, por lo que la Municipalidad Provincial de Ambo a través de este medio, logre difundir programas de la importancia de pagar los impuestos y como es invertido lo recaudado para la mejora de los servicios públicos. Se ha logrado identificar que los contribuyentes en un 66.67% consideran que la Municipalidad Provincial de Ambo debería otorgar incentivos a los contribuyentes que pagan oportunamente su impuesto predial. A través de sorteos entre los contribuyentes puntuales; lo cual ayudaría a incentivar a que sigan cumpliendo con sus obligaciones tributarias y evitar que se acojan a las amnistías brindadas por el estado, ya que estas no contribuyen al desarrollo de la localidad. Se ha logrado identificar que la Municipalidad Provincial de Ambo a través de la unidad de catastro no realiza la fiscalización de los predios lo que permitiría la verificación de la correcta información declarada por el contribuyente en la Gerencia de Rentas. Se ha logrado identificar que la Municipalidad Provincial de Ambo al no realizar la fiscalización de los predios no puede identificar que predios no están registrados y los cambios que realizan en la construcción de sus predios.

1.1.2 Fundamentación Científica

Impuesto Predial

¿Quiénes son contribuyentes de este impuesto?

Las personas naturales o jurídicas que al 1° de enero de cada año sean propietarias de los predios gravados. En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producida la transferencia.

Ejemplo: El señor López adquiere una casa según minuta firmada el 03 de enero de 2017. En este caso, el señor López está obligado al pago del Impuesto Predial a partir del 2018. La obligación del pago del Impuesto predial del ejercicio 2017 corresponde al anterior propietario.

En caso de condóminos o copropietarios, ellos están en la obligación de comunicar a la Municipalidad la parte proporcional del predio que les corresponde, sin embargo, la Municipalidad puede exigir cualquiera de ellos el pago total del Impuesto.

¿Cómo se obtiene el valor de un predio?

El valor se obtiene aplicando los aranceles (valor por metro cuadrado de terreno, difiere por calles y cuadras) y precios unitarios de construcción (valor por metro cuadrado de construcción en función a los materiales utilizados) que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento por RM 410-2006-VIV, 413-2006-VIV, 413-2006-VIV y 414-2006-VIV publicados el 01 de noviembre de 2006.

Ejemplo: La casa que adquirió el señor López tiene un área de terreno de 200 m² y 400 m² de área construida y se ubica en Calle 21, cuadra 07.

Valor de terreno será igual a 200 x 150 (arancel), esto es, S/ 30,000

Valor de construcción será igual a valor por metro cuadrado de construcción por área construida.

Valor de metro cuadrado de área construida se obtiene se sumar los valores que corresponde según la tabla oficial de valores unitarios de construcción. Para el caso será S/ 500. Entonces, valor de construcción será igual a $400 \times S/ 500$.

Autovalúo de la casa será igual a S/ 230,000.

¿Cómo se calcula el Impuesto?

La base imponible está constituida por la suma del valor de los predios del contribuyente en el distrito. Esto quiere decir que cuando un contribuyente debe pagar el tributo por varios predios ubicados en el mismo distrito, no se realiza una determinación individual por cada uno, sino que se toma en conjunto el valor de todos, y solo sobre la suma total obtenida se efectúa la liquidación del monto que ha de pagar. Sobre esta base imponible se aplica la siguiente escala progresiva acumulativa.

Tramo de autovalúo en UIT's)	Tramo de autovalúo en S/	Alícuota
Hasta 15 UIT	Hasta S/. 60,750	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de S/. 60,750 y hasta S/. 243,000	0.6%
Más de 60 UIT	Más de S/. 243,000	1.0%

Ejemplo: El señor López tiene dos departamentos idénticos con sus respectivos estacionamientos adquiridos en el año 2014, cuyo autovalúo equivale a S/80,000 cada departamento y S/ 20,000 cada estacionamiento.

Calculemos Impuesto predial 2017:

Base imponible a considerar para el Impuesto Predial del 2017 será S/ 200,000.

Primer tramo: $S/. 60,750 \times 0.2\% = S/ 121.50$

Segundo tramo: S/. 200,000 –

$S/ 60,750 = S/ 139,250 \times 0.6\% = S/ 835.50$

Impuesto Predial 2017= S/ 957.00

En relación al ejemplo anterior, sumaremos S/. 230,000 a efectos de calcular el impuesto del siguiente año con la Base Imponible de S/. 430,000.

Calculemos Impuesto predial 2018:

Base imponible a considerar para el Impuesto Predial del 2018 será S/ 430,000.

Primer tramo: S/. 60,750 x 0.2% = S/ 121.50

Segundo tramo: S/. 243,000 – S/ 60,750 = S/ 182,250 x 0.6% = S/ 1,093.50

Tercer tramo: S/. 430,000 – S/ 243,000 = S/ 187,000 x 1% = S/ 1,870.00

Impuesto Predial 2018= S/ 3,085.00

Declaración Tributaria

¿Por qué debo presentar declaración tributaria?

Mediante la declaración tributaria se comunica a la administración cuando se ha adquirido o modificado un predio. La declaración tributaria contiene una descripción pormenorizada del predio que permite identificar su valor y así determinar el impuesto a pagar.

¿Cuándo debo presentar declaración tributaria?

De acuerdo a la Ley de Tributación Municipal es obligatorio presentar Declaración Jurada en los siguientes casos:

- Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca prórroga. La actualización de los valores de predios contenida en la Carpeta de Tributos que se remite a su domicilio fiscal cada año, sustituye esta obligación y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.
- Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas de rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las sobras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias ampliatorias y reglamentarias , o cuando la posesión de estos se

revierta al Estado, así como cuando el predio existente, cuya declaratoria de edificación ha sido debidamente declarada sufra modificaciones en sus características que sobrepasen al valor de cinco (5) UIT. En estos casos, la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

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

Importante: el no presentar las declaraciones tributarias dentro de los plazos indicados constituye infracción tributaria sancionada con multa.

¿Cómo y dónde debo presentar declaración tributaria?

La declaración tributaria jurada debe ser presentada en la Plataforma Multifuncional del Centro de Atención al Ciudadano de la Administración Tributaria (Calle 21 N° 765-771, Urb. Corpac, San Isidro, costado del Ministerio del Interior, adjuntando lo siguiente (Decreto de Alcaldía N° 019-2015-ALC/M):

- Exhibir el documento de identidad.
- Presentación de formatos HR y PU debidamente llenados y firmados por el contribuyente o su representante legal.
- Exhibir el documento que acredite el hecho imponible según corresponda (minuta, escritura pública, ficha registral u otros), o los datos materia de modificación (nombre del contribuyente, documento de identidad, tipo de contribuyente, representante legal, domicilio fiscal, etc.).
- En caso de actuar a través de representante deberá acreditarse la representación mediante documento público y/o privado con firma legalizada notarialmente o autenticada por fedatario de la Administración Tributaria Municipal.
- Señalar domicilio fiscal.

Documentos que acreditan transferencia de propiedad

ACTO DE TRANSFERENCIA	DOCUMENTO QUE SE REQUIERE
Compra – Venta, Permuta, Cesión de posición contractual, dación en pago, permuta.	Contrato privado o minuta de compra venta, cesión de posición contractual, dación en pago, permuta.
Compra venta con Reserva de Propiedad.	Contrato privado o minuta de compra venta y documento que acredite el pago.
Compra venta con bien a futuro.	Contrato privado o minuta de compra venta y documento que acredite la existencia del bien.
Donación de Inmueble.	Escritura pública. (Código Civil art. 1621° y 1625°)
Anticipo de Legítima o Herencia.	Escritura pública. (Código Civil art. 831°)
Dación en pago.	Contrato privado o minuta de dación de pago. (Código Civil art. 1265° y 1266°)
Resolución de Contrato.	Documento que acredite la resolución o resolución judicial consentida. (Código Civil art. 1371°-1372°)
Arrendamiento Financiero (De alquiler con derecho a compra).	Documento de arrendamiento financiero y la opción de compra.(Código Civil art. 1419°)
Fusión y Escisión.	Escritura pública. (Ley General de Sociedades art. 344°,345°, 367, 376°)
Aporte de un inmueble al capital de una empresa.	Escritura pública. (Ley General de Sociedades art. 22°, 26°, 27° y 28°)
Sucesión Indivisa.	Acta de defunción. (Código Civil art. 660°)
Sucesión Intestada (Declaratoria de Herederos).	Escritura pública o resolución judicial. (Ley 26662 “Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos” art. 43°)
Sucesión Testamentaria.	Acta de defunción, escritura pública o resolución judicial. (Código Civil art. 686° y 691°)

División, Partición y Adjudicación Judicial y Notarial.	Resolución judicial o contrato privado o minuta. (Código Civil art. 853°)
División, Partición y Adjudicación Convencional.	Escritura pública o resolución judicial. (Código Civil art. 853°)
Adjudicación por Remate Judicial.	Resolución de adjudicación, la cual deberá haber sido declarada consentida. (Código Procesal Civil art. 739°)
Cambio de Régimen Patrimonial de la Sociedad Conyugal.	Resolución judicial consentida, escritura pública e inscripción en el registro personal. (Código Civil art. 318° y 319°)

¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?

Tratándose de un impuesto de periodicidad anual, la Ley establece que puede pagarse al contado, hasta el último día hábil de febrero, o fraccionado en cuatro cuotas: el último día hábil de febrero, mayo, agosto y noviembre respectivamente. En este caso el valor de la cuota de la segunda se reajustará con el Índice de Precios al por Mayor (IPM) que publica el INEI mensualmente.

¿Quiénes se encuentran inafectos al pago del Impuesto predial?

(MarcadorDePosición1) Estar inafecto al impuesto predial implica no estar obligado a pagarlo. Las inafectaciones al impuesto predial están contempladas en el artículo 17° del TUO de la Ley de Tributación Municipal. No se pueden ampliar sus alcances a situaciones o sujetos que se no encuentran contemplados en la norma tributaria.

- Los predios de propiedad del Gobierno Central, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, excepto los que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM antes citado, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios durante la vigencia del contrato.
- Predios de gobiernos extranjeros, en condición de reciprocidad, siempre que el predio se destine a residencia de sus representantes diplomáticos o al funcionamiento de oficinas dependientes de sus embajadas, legaciones o consulados, así como los predios

de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el gobierno que les sirvan de sede.

- Predios de la Sociedad de Beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
- Predios de entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
- Predios de entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- Predios del Cuerpo General de Bomberos, siempre que se destinen a sus fines específicos.
- Predios de las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales conforme a la Constitución.
- Predios de las concesiones en predios forestales del Estado dedicados a aprovechamiento forestal y de fauna silvestre, y en las plantaciones forestales.
- Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones políticas, como partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.
- Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.
- Predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social.
- Los clubes departamentales, provinciales y distritales, constituidos conforme a ley, así como la asociación que los representa, siempre que el predio se destine a sus fines institucionales específicos.
- Predios de propiedad de las empresas financieras en liquidación
- Predios inscritos como propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), mientras no sean adjudicados a terceros

¿Qué beneficios existen respecto del impuesto predial?

Deducción para pensionistas.

Beneficio: deducción de 50UIT de la base imponible para el cálculo del impuesto predial. Es decir, tributará sólo por la parte que supere el tope de S/ 202,500 para el

2017.

Condiciones:

- El monto de la pensión no debe superar más de UIT (S/ 4,050).
- Ser propietario de un sólo predio a nivel nacional destinado a casa habitación, a nombre propio o de la sociedad conyugal y vivir en él (cumple con requisito si tiene otros predios accesorios como estacionamiento, deposito, etc.).
- El predio puede tener uso parcial distinto a casa (debe contar con licencia de funcionamiento).

Deducción para adultos mayores no pensionistas.

Beneficio: deducción de 50UIT de la base imponible para el cálculo del impuesto predial. Es decir, tributará sólo por la parte que supere el tope de S/ 202,500 para el 2017.

Condiciones:

- Tener 60 años cumplidos hasta el 31 de diciembre de 2016 y no debe ser pensionista.
- El monto de ingresos de la sociedad conyugal no debe superar más de UIT (S/ 4,050).
- Ser propietario de un sólo predio a nivel nacional destinado a casa habitación, a nombre propio o de la sociedad conyugal (cumple con requisito si tiene adicionalmente una cochera) y vivir en él.
- El predio puede tener uso parcial distinto a casa (debe contar con licencia de funcionamiento).

(<http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1999/descentralizacion/leymuni.htm>,

1993) Ley de tributación municipal decreto legislativo n° 776

Capítulo I

Del Impuesto Predial

Marco legal del impuesto predial

(https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/migl/metas/1_Marco_Normativo.pdf)

Hecho gravado

De acuerdo con el artículo 8° del TUO de la Ley de Tributación Municipal, el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los ganados al mar, los ríos y otros espejos de agua, y a las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que son parte de los terrenos y que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. Es importante destacar que la ley peruana se orienta a gravar el valor total de los predios, lo que comprende no solo el valor del suelo, sino también el de las edificaciones y construcciones que se levanten sobre él.

Predios urbanos y rústicos

Se considera predios urbanos a los terrenos que se encuentran en las ciudades, sus edificaciones y sus obras complementarias. Las edificaciones son las construcciones en general, mientras que las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes son todas aquellas que están adheridas físicamente al suelo o a la construcción, que forman parte integral del predio y que no pueden ser separadas de éstos sin deteriorar, destruir o alterar el valor del predio, porque son parte integrante o funcional de él. Para calificar a un predio como urbano se pueden considerar los siguientes criterios: Debe estar situado en un centro poblado. Debe estar destinado al comercio, vivienda, industria o cualquier otro fin urbano. De no contar con edificación, debe poseer los servicios generales propios de un centro poblado. > Debe tener terminadas y recibidas las obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente. No obstante, en situaciones que generen dudas para la calificación del predio se debe priorizar el criterio de destino. Por otro lado, se consideran predios rústicos los terrenos ubicados en zonas rurales dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal o de protección, así como los terrenos eriazos que pueden destinarse a tales usos y que no hayan sido habilitados para su utilización urbana, siempre que estén comprendidos dentro de los límites de expansión de las ciudades.

A continuación se presentan algunos casos en los que ha habido un pronunciamiento del Tribunal Fiscal a través de las denominadas “Resoluciones del Tribunal Fiscal” (RTF):

Casuística: Al no contar la Ley de Tributación Municipal con una definición de predio urbano y rústico, la Administración debe realizar una nueva tasación aplicando lo establecido por el Reglamento General de Tasaciones del Perú. [RTF N° 04305-2-2004, 23/06/04.]

Casuística: Los planos arancelarios no pueden ser usados para calificar a un predio como rústico o urbano, correspondiendo a las municipalidades atribuir dicha calificación. [RTF N° 5824-2-2004, 13/08/04.]

Casuística: Se encuentran afectos al pago del Impuesto Predial, los predios que califiquen como terrenos urbanos considerándose a éstos como aquellos situados en un centro poblado que se destinen a vivienda o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios de éste. [RTF N° 5096-4-2002, 29/08/02.]

Acreeedor del impuesto predial

Debe precisarse que si bien el TUO de la Ley de Tributación Municipal señala en forma expresa que la administración de este impuesto está a cargo de las municipalidades distritales, existe la posibilidad de que este tributo sea administrado por las municipalidades provinciales respecto de los predios ubicados en el territorio donde ejercen sus competencias de ámbito distrital, es decir, en los denominados “cercados” o “centros” de las provincias. En ese contexto, el sujeto activo o acreedor del impuesto predial es la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el predio. Esta municipalidad es la legitimada para recibir el pago del tributo.

Del mismo modo, es importante anotar que las municipalidades de los centros poblados menores no se encuentran facultadas para administrar el impuesto predial, conforme a los pronunciamientos emitidos por el Tribunal Fiscal y el Tribunal Constitucional que se detallan a continuación:

Casuística: Las municipalidades de centros poblados no tienen competencia para administrar el Impuesto Predial que corresponda a los predios que se encuentren ubicados dentro de su ámbito territorial, no obstante la Municipalidad Provincial de la que forma parte, a través de una ordenanza, le haya otorgado dicha atribución, puesto

que ello contraviene el ordenamiento jurídico nacional. [RTF N° 11231-7-2009, 29/10/2009.] Precedente de observancia obligatoria.

Casuística: La Ley Orgánica de Municipalidades en vigencia, no contempla ninguna posibilidad para que las Municipalidades Provinciales puedan delegar en las Municipalidades de los centros poblados menores la recaudación de los impuestos municipales, situación que sí es contemplada para el caso de los arbitrios municipales. [Sentencia del Tribunal Constitucional, expediente N° 003-2005-PC/TC.]

Deudor del impuesto predial

Las personas naturales o jurídicas que sean propietarias de los predios al 1° de enero de cada año son sujetos pasivos o deudores del impuesto predial, en calidad de contribuyentes. En ese sentido, cuando se adquiera un predio con posterioridad a la fecha citada, el adquirente no estará obligado a pagar el impuesto, lo que debe hacer sólo si mantiene la propiedad hasta el 1° de enero del año siguiente.

La norma también precisa que, cuando la existencia de los propietarios no pueda ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto los poseedores o tenedores a cualquier título, pero en calidad de responsables. En este caso, los poseedores o tenedores tendrán el derecho de exigir al propietario el reintegro del tributo pagado. También se establece que, en forma excepcional, los titulares de las concesiones asumirán la calidad de obligados al pago respecto de los predios que se les hubiesen entregado 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 en contribuyentes del impuesto predial, cuando sean propietarias 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 les ha sido otorgada por el artículo

Supuesto	Deudor
Contrato de venta con reserva de dominio o propiedad	En este caso, como vendedor sigue siendo propietario del inmueble en tanto no se realice la condición a la que se sujetó la transferencia, seguirá siendo obligado al pago del impuesto.
Transferencias de predios sujetas a condiciones resolutive	En este caso, el adquirente tendrá la condición de propietario, situación que se mantendrá si no produce ninguna causal de resolución contractual; por lo tanto, al 1° de enero será el quien estará obligado a pagar el impuesto.
Fideicomiso	En este caso el fiduciario, si bien tiene las facultades inherentes a un propietario sobre los bienes que forman el patrimonio fideicomiso, carece de la calidad de propietario, por lo que no estará obligado al pago del impuesto predial.

21.° del TUO del Código Tributario. A continuación se señalan algunos supuestos prácticos que se presentan para determinar al sujeto deudor:

Asimismo, se presentan algunos pronunciamientos emitidos por el Tribunal Fiscal con respecto a casos relacionados con la determinación del obligado al pago del impuesto predial:

Casuística: La obligación de pagar el impuesto predial le corresponde al propietario y no al usufructuario, no obstante lo establecido en el artículo 1010° del Código Civil, el cual dispone que el usufructuario es quien debe pagar los tributos que gravan los bienes inmuebles, ya que dicha disposición solo obliga a las partes. [RTF N° 0090-1-2004, 09/01/04.]

Casuística: En caso no se pueda determinar quién es el propietario del predio, la Administración puede dirigirse contra los poseedores o tenedores en calidad de

responsables, mas no puede dirigirse a ellos en forma alternativa a los contribuyentes. [RTF N° 09472-7-2007, 05/10/07.]

Casuística: En el caso de la compraventa de bien futuro, se adquiere la calidad de sujeto pasivo del Impuesto Predial cuando el predio llega a tener existencia, siendo irrelevante para tales efectos que hubiese una minuta suscrita o una escritura pública de compraventa. [RTF N° 0268-5-2004, 21/01/04.]

Casuística: Cuando un predio se encuentra ubicado en una zona respecto de la cual dos Municipalidades Distritales se irrogan la jurisdicción, de acuerdo con la Décimo Tercera Disposición Complementaria de la LOM, se debe aplicar los siguientes criterios: > Inscripción en el registro de propiedad inmueble correspondiente. > Si no cuenta con inscripción registral, a elección del contribuyente. La validación de los pagos tendrá vigencia hasta que se defina el conflicto de límites existente. [RTF N° 0681 RTF 06813-3-2003, 24/11/03].

base imponible del impuesto predial

La base imponible del impuesto predial, conforme al artículo 11.º del TUO de la Ley de Tributación Municipal, se encuentra constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. Esto quiere decir que cuando un contribuyente debe pagar el tributo por varios predios, no se realiza una determinación individual por cada uno, sino que se toma en conjunto el valor de todos, y solo sobre la suma total obtenida se efectúa la liquidación del monto que ha de pagar. Sólo procede efectuar determinaciones individuales si cada uno de los predios se encuentra ubicado en distintas circunscripciones distritales. Por otro lado, la administración tributaria municipal no cuenta con autonomía para cuantificar el valor de los predios, pues debe sujetarse a un marco normativo que es aprobado anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante MVCS). En este sentido, para determinar el valor de los predios es preciso aplicar los valores arancelarios de terrenos y los valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior, así como las tablas de depreciación por antigüedad, todas ellas aprobadas por el MVCS mediante resolución ministerial. Cuando no se publiquen

los aranceles de terrenos o los precios unitarios oficiales de construcción, por decreto supremo se actualiza el valor de la base imponible del año anterior como máximo, en el mismo porcentaje en que se incremente la unidad impositiva tributaria (en adelante UIT). Asimismo, en el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, se precisa que su valor será estimado por la municipalidad respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características. En cuanto a los valores unitarios oficiales de edificación, debe resaltarse que, por lo general, la resolución que los aprueba diferencia las edificaciones levantadas en costa, sierra y selva, y establece las partidas por metro cuadrado de área techada para las estructuras (muros, columnas y techos), acabados (pisos, puertas y ventanas, revestimientos y baños) e instalaciones eléctricas y sanitarias. Respecto de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes (como cercos, instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, entre otros), éstas serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y considerando una depreciación en función de su antigüedad y estado de conservación. Esta valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la municipalidad respectiva. De esta manera, todos los años, y hasta el 31 de octubre, el MVCS debe aprobar y poner en vigencia:

(i) los valores arancelarios de los terrenos, y

(ii) los valores unitarios oficiales de las edificaciones.

En lo que atañe a la depreciación, ella se aplica en función del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA. Este Reglamento señala, en su artículo II.D.34, que la depreciación se determinará de acuerdo con los usos predominantes, y en función del estado de conservación (muy bueno, bueno, regular, malo). Las tablas respectivas diferencian la

depreciación para: (a) casas-habitación y departamento para viviendas; (b) tiendas, depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubs sociales o instituciones; (c) edificios-oficinas; y, (d) clínicas, hospitales, cines, industrias, colegios y talleres. Finalmente, en el caso de los predios destinados para aeropuertos existe una regulación especial establecida por la Ley N° 268365 . Según esta norma, la base imponible para los terminales de pasajeros, de carga y de servicios de los aeropuertos está constituida por el valor arancelario del terreno y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de diciembre del año anterior, así como por las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación aprobadas por el MVCS. Sin embargo, la base imponible para las pistas de aterrizaje, calles de rodaje, avenidas de acceso, plataforma de aviones y los demás terrenos que conforman la propiedad del aeropuerto no comprendidos en el supuesto anterior, estará constituida únicamente por el valor correspondiente al predio rústico más próximo.

Casuística: La instalación fija y permanente que constituye “parte integrante” del predio se encuentra gravada con el Impuesto Predial. Al no existir norma tributaria que defina “parte integrante” debe aplicarse el artículo 887° del Código Civil, el mismo que define como parte integrante de un bien a aquella que no puede ser separada sin destruir, deteriorar o alterar el bien, definición similar a la contenida en las normas del Impuesto Predial para las instalaciones fijas o permanentes. [RTF N° 03971-1-2007, 04/05/07.]

Casuística: La naturaleza de los gasoductos y líneas de fibra óptica, al poder ser separados sin destruir, deteriorar ni alterar edificación alguna, no pueden ser calificados como instalaciones fijas y permanentes y, por tanto, no están gravados con el impuesto predial. [RTF N° 01815-7-2010, 18/02/10.]

El marco normativo no ha contemplado la posibilidad de que la determinación del tributo se efectúe sobre el valor del mercado o comercial de los predios; ha optado, más bien, por una valorización oficial que, además, es elaborada no por los gobiernos locales, sino por una entidad del Gobierno Nacional como es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La base imponible se obtiene de la suma del

valor del terreno más las construcciones que se edifican sobre él, menos la depreciación.

Tasas o alícuotas del impuesto predial

En lo que respecta a las tasas o alícuotas del impuesto predial, la legislación peruana ha optado por establecer una escala acumulativa y progresiva; es decir, por cada tramo de la base imponible se aplica una determinada tasa, que se va elevando conforme mayor sea el valor del tramo. Esta forma de determinación del monto del tributo indica que se busca gravar más a aquellos contribuyentes cuyos predios tengan mayor valor, pues ese mayor valor sería un indicador de una mayor capacidad contributiva. Conforme a lo señalado, las tasas del impuesto predial son las siguientes:

Tramo de autoevaluó	alícuata (%)
Hasta 15 UIT	0,2
Más de 15 UIT hasta 60 UIT	0,6
Más de 60 UIT	1,0

Finalmente, la ley faculta a las municipalidades a establecer un monto mínimo que deben pagar por concepto del impuesto equivalente a 0,6% de la UIT vigente al 1° de enero del año al que corresponde el impuesto.

Pago del impuesto predial

Para el pago del impuesto predial, la norma ha previsto la posibilidad de hacerlo al contado o en forma fraccionada. Si el contribuyente opta por la primera alternativa, deberá efectuar el desembolso hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año; en cambio, si se decide por la segunda alternativa, tendrá que pagar el equivalente al 25% del tributo total hasta el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. En este último supuesto, los montos fraccionados deberán ser reajustados de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al por mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el periodo comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota hasta el mes

precedente al pago. Finalmente, cuando se produzca una transferencia del bien inmueble, el transferente deberá pagar la totalidad del impuesto pendiente de pago hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

Inafectaciones al impuesto predial

En términos sencillos, estar inafecto al impuesto predial implica no estar obligado a pagarlo. Con la inafectación, la norma libera de la obligación de pago del impuesto predial a determinados propietarios de predios. Estas inafectaciones al impuesto predial están contempladas en el artículo 17.º del TUO de la Ley de Tributación Municipal. Allí se establecen los supuestos que se verán a continuación con su respectiva casuística:

Supuesto: Los predios de propiedad del Gobierno Central, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, excepto los que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM antes citado, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios durante la vigencia del contrato.

Casuística: Las instituciones públicas descentralizadas no pueden considerarse parte integrante del “Gobierno Central”, debido a que el concepto de organismo público descentralizado se encuentra vinculado al proceso de descentralización funcional o administrativa de la Administración Pública, respondiendo a una definición administrativa, frente a la noción de gobierno central, que responde a un concepto político. En ese sentido, a este tipo de entidades no le alcanza ninguna inafectación del impuesto predial. [RTF N° 5421-2-2004, 27/07/04.]

Supuesto: Predios de gobiernos extranjeros, en condición de reciprocidad, siempre que el predio se destine a residencia de sus representantes diplomáticos o al funcionamiento de oficinas dependientes de sus embajadas, legaciones o consulados, así como los predios de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el gobierno que les sirvan de sede.

Casuística: La exoneración establecida por el artículo 23º de la Convención de Viena es aplicable cuando el Jefe de la Misión, resulta ser el sujeto pasivo de la obligación

tributaria sea como propietario o arrendatario del inmueble. [RTF N° 7082-2-2002, 06/12/02.]

Supuesto: Predios de la Sociedad de Beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos. Se debe precisar que el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos, que produzca rentas o no relacionadas con los fines propios de las instituciones beneficiadas, significa la pérdida de la inafectación.

Casuística: No se encuentran dentro del supuesto de inafectación los predios de propiedad de instituciones civiles sin fines de lucro. [RTF N° 00529-7-2009, 20/01/09.]

Supuesto: Predios de entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos. En principio, todas las entidades religiosas están inafectas al impuesto predial, pero bajo la condición de que sus predios estén destinados al uso de templos, conventos, monasterios y museos. Se trata de una “inafectación’ condicionada”. Sin embargo, el caso de la Iglesia católica resulta distinto, pues tiene un tratamiento especial. En el artículo X del “Acuerdo entre la Santa Sede y la República del Perú”, suscrito en la ciudad de Lima el 19 de julio de 1980 y aprobado mediante Decreto Ley N° 23211, se dispuso que la Iglesia católica y las jurisdicciones y comunidades religiosas que la integran continuarían gozando de las exoneraciones, beneficios tributarios y franquicias que les otorgaban las leyes y las normas legales vigentes en el momento de su celebración, que inafectaban a las entidades religiosas del impuesto predial en forma incondicional.

Casuística: En el caso concreto de la Iglesia Católica y de las Jurisdicciones y Comunidades Religiosas que la integran, ellas gozan de la inafectación sin importar el uso o destino de sus bienes. [RTF N° 01558-3-2002, 22/03/02.]

Supuesto: Predios de entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales. Al respecto, se debe señalar que el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos que produzcan rentas o no, relacionados con los fines propios de las instituciones beneficiadas, significará la pérdida de la inafectación.

Casuística: Las normas vigentes no prevén la posibilidad de reconocerle personería jurídica a los hospitales, por lo que debe entenderse que la inafectación tiene por finalidad no gravar a los predios destinados a prestar servicios de salud. En ese sentido, se precisa que en un moderno concepto legal se consideran hospitales, cualquiera sea la denominación que ostente, los establecimientos destinados a la asistencia médico-clínica, sin perjuicio de la medicina preventiva y de recuperación conveniente y del tratamiento ambulatorio; por tanto, los hospitales son además centros de formación del personal técnico y sanitario y de investigación científica. [RTF N° 08399-2-2007, 04/09/07.]

Supuesto: Predios del Cuerpo General de Bomberos, siempre que se destinen a sus fines específicos. En este caso corresponde señalar que se trata de una “inafectación condicionada”, pues se exige que el predio esté destinado a los fines específicos del Cuerpo General de Bomberos del Perú, que, de acuerdo con su norma de creación (Ley N° 27067), es una entidad con personería jurídica de derecho público interno, que tiene por objetivos: a) Promover y coordinar las acciones de prevención de incendios y accidentes, evaluando los riesgos para la vida y la propiedad; b) Combatir incendios, rescatar y salvar vidas expuestas a peligro por incendios o accidentes, atendiendo las emergencias derivadas de los mismos, prestando socorro y asistencia debida; y, c) Participar en las acciones de apoyo al control de los daños ocasionados por desastres o calamidades, naturales o inducidos, bajo la orientación del Instituto Nacional de Defensa Civil.

Supuesto: Predios de las comunidades campesinas y nativas de la sierra y la selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica. Sobre estas comunidades, se debe señalar que se registran ante el Ministerio de Agricultura y luego en los Registros Públicos. Ahora la ley establece dos limitaciones: primero, una de carácter geográfico, al disponer que la inafectación solo alcanza a aquellas comunidades ubicadas en las regiones de selva y sierra; y una segunda de carácter económico, pues también excluye del beneficio a las extensiones de terrenos que hayan sido cedidas a terceros para su explotación económica. Sin embargo, debe tenerse presente que el artículo 28° de la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades

Campesinas, dispone que todas las comunidades campesinas, sin distinción de la región geográfica a la que pertenezcan, están inafectas de todo impuesto directo que grave la propiedad o tenencia de la tierra, salvo que, por norma específica en materia tributaria, se las incluya expresamente como sujetos pasivos del tributo.

> **Supuesto:** Predios de las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales conforme a la Constitución. Sobre el particular, esta disposición guarda conformidad con lo dispuesto por el artículo 19.º de la Constitución Política, que consagra una inmunidad tributaria al señalar que las universidades, institutos superiores y demás centros educativos gozan de inafectación de todo impuesto directo e indirecto que afecte los bienes, actividades y servicios propios de su finalidad educativa y cultural. Se señala la siguiente casuística:

Casuística: Para que se configure la inafectación señalada es necesario que las actividades educativas o culturales se estén llevando a cabo en los predios respecto de los cuales se solicita su inafectación. Este beneficio no alcanza a los predios que están destinados o son de un uso distinto a sus finalidades educativas y culturales, o que estén desocupados. [RTF N° 06619-7-2008, 27/05/08.]

Casuística: El beneficio de inafectación del Impuesto Predial de predios de propiedad de centros educativos alcanza a los promotores de los mismos, cuando se verifica que carecen de personalidad jurídica que les impida realizar actos jurídicos. [RTF N° 6498-2-2004, 31/08/04.]

Casuística: Tratándose de la inafectación del impuesto predial a los inmuebles de propiedad de las universidades, el requisito por el cual los predios no deben producir renta implica que tales bienes deben ser destinados a los fines de educación y cultura, y no deben generar ingresos procedentes de la explotación de los mismos, como el caso del alquiler o cesión a título oneroso. [RTF N° 5710-1-2003, 07/10/03.]

Casuística: Para que se configure la inafectación al pago del impuesto predial a los inmuebles de propiedad de las universidades y centros educativos debidamente reconocidos, se requiere que los servicios educativos sean brindados por el propietario

del bien y no que el centro de estudios sea conducido por un tercero. [RTF N° 01569-7-2014, 05/02/14.]

Supuesto: Predios de las concesiones en predios forestales del Estado dedicados a aprovechamiento forestal y de fauna silvestre, y en las plantaciones forestales.

Supuesto: Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones políticas, como partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.

La única condición que se exige en este supuesto es que la organización política se encuentre reconocida por el órgano electoral competente. No existe ninguna condición relacionada con el uso del predio, por lo que resulta indistinto para la aplicación de la inafectación.

Casuística: No resulta aplicable a este supuesto lo señalado por el último párrafo del artículo 17, por medio del cual se señala la pérdida de la inafectación por el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos, que produzcan rentas o no, relacionados a los fines propios de las instituciones beneficiadas, ya que esta restricción solo es aplicable a los incisos c), d), e), f) y h) de la Ley de Tributación Municipal. [RTF N° 07871-7-2007, 15/08/07.]

Supuesto: Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS. Este supuesto solo beneficia a organizaciones de personas con discapacidad que sean reconocidas por el Consejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad (CONADIS). Es preciso señalar que según el artículo 78.º de la Ley N° 29973, Ley General de las Personas con Discapacidad, el CONADIS tiene a su cargo diversos registros relacionados con las personas con discapacidad, entre los que se encuentran:

- a) Registro de personas con discapacidad.
- b) Registro de organizaciones que representan a las personas con discapacidad.
- c) Registro de organizaciones conformadas por personas con discapacidad.

- d) Registro de personas naturales o jurídicas u organizaciones que brindan atención, servicios y programas a personas con discapacidad.
- e) Registro de personas naturales o jurídicas importadoras o comercializadoras de bienes o servicios especiales y compensatorios para personas con discapacidad.
- f) Registro de sanciones por el incumplimiento de la presente Ley.
- g) Otros que acuerde el CONADIS.

La 'inafectación' contemplada en la norma solo alcanzaría a las organizaciones señaladas en el inciso 'c' del artículo 78° de la Ley N° 29973.

Casuística: En la Ley de Tributación Municipal no se encuentra prevista la inafectación para el caso de predios de propiedad de personas con discapacidad, sino de organizaciones de personas con discapacidad. [RTF N° 01382-7-2008, 05/02/08.]

Supuesto: Predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social. Al igual que en el caso de las organizaciones políticas, la única condición que se exige a las organizaciones sindicales es un reconocimiento, esta vez del Ministerio de Trabajo y Promoción Social, pero no existe ninguna condición relacionada con el uso del predio.

Casuística: El uso parcial con fines lucrativos, en el caso específico de los inmuebles de propiedad de organizaciones sindicales, no impide la aplicación del beneficio de exoneración previsto. [RTF N° 09229-5-2009, 15/09/09.]

Supuesto: Los clubes departamentales, provinciales y distritales, constituidos conforme a ley, así como la asociación que los representa, siempre que el predio se destine a sus fines institucionales específicos. Este supuesto fue introducido a través de la Ley N° 29363, Ley de clubes Departamentales, Provinciales y Distritales, publicada el 22 de mayo del 2009. Se trata de una inafectación condicionada al uso del predio, el cual debe ser destinado a los fines institucionales específicos de los clubes departamentales, provinciales y distritales.

Casuística: Sobre la inafectación al pago del impuesto predial sobre los inmuebles de propiedad de los clubes departamentales, provinciales y distritales, además de los requisitos contenidos en la Ley N° 29363, los clubes deberán cumplir con lo dispuesto en el reglamento de la citada Ley, Decreto Supremo N° 059-2010- PCM, para que se acredite la inafectación invocada. [RTF N° 01623-11-2014, 05/02/14.]

Supuesto: Predios que hayan sido declarados monumentos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que sean dedicados a casa-habitación o a sedes institucionales sin fines de lucro, debidamente inscritas o sean declarados inhabitables por la Municipalidad respectiva.

Casuística: Para aplicar la inafectación del Impuesto Predial prevista, debe cumplirse con los siguientes requisitos: i) Que el predio haya sido declarado monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación por el Instituto Nacional de Cultura, y (ii) Que sea dedicado a casa habitación o a sede de instituciones sin fines de lucro, debidamente inscritas, o sea declarado inhabitable por la Municipalidad respectiva. [RTF N° 00101-2-2007, 09/01/07.]

Supuesto: Predios de propiedad de las empresas financieras en liquidación

Este supuesto no se encuentra establecido en el TUO de la Ley de Tributación Municipal, sino en el artículo 114° de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Supuesto: Predios inscritos como propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), mientras no sean adjudicados a terceros.

Este supuesto tampoco se encuentra establecido en el TUO de la Ley de Tributación Municipal, sino en la primera disposición complementaria, transitoria y final de la Ley N° 27046, Ley complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Deducciones del impuesto predial

Las deducciones son otro beneficio tributario, distinto de las inafectaciones. Con ellas se busca reducir la base imponible del impuesto, para que se pague un menor monto del tributo. Incluso, se pueden presentar casos en los que la deducción alcance a cubrir toda la base imponible; en tales ocasiones, no se llega a pagar monto alguno del impuesto. En el impuesto predial existen cuatro tipos de deducción. A continuación se presenta cada uno de ellos.



a) Deducción aplicable a los predios rústicos El TUO de la Ley de Tributación Municipal establece que en los casos de los predios rústicos destinados a la actividad agraria, se debe deducir el 50% de su base imponible, siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas. Para aplicar esta deducción, previamente se debe determinar el valor de la base imponible; una vez obtenido éste, se debe tomar sólo el 50% de este valor para aplicar las alícuotas correspondientes del impuesto predial.

b) Deducción aplicable a los predios urbanos En este caso, el TUO de la Ley de Tributación Municipal establece que tratándose de los predios urbanos donde se

encuentran instalados sistemas de ayuda de aeronavegación, se debe deducir el 50% de su base imponible. Los alcances de esta deducción también son limitados: sólo se aplica a predios urbanos, siempre que en ellos se encuentren instalados sistemas de ayuda a la aeronavegación, y siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin. Primero se determina el valor total de la base imponible, luego se toma en cuenta sólo el 50% de esa base imponible, y a partir de ahí se aplican las alícuotas correspondientes del impuesto predial.

c) **Deducción aplicable a los pensionistas** La deducción aplicable a los pensionistas para el caso del impuesto predial tiene características distintas a las anteriores. Primero, no se encuentra relacionada con el predio, sino con el tipo de contribuyente: que sea pensionista. Segundo, la deducción no se establece en función de un porcentaje de la base imponible, sino que es un monto fijo para todos los casos, ascendente a cincuenta (50) UIT. Para poder aplicar esta deducción se exigen los siguientes requisitos:

Que el pensionista sea propietario de un solo predio, que puede estar inscrito a su nombre o de la sociedad conyugal.

Que el predio del pensionista esté destinado al uso de vivienda, aunque se permite el uso parcial para fines productivos, comerciales o profesionales, siempre que estas actividades cuenten con aprobación de la Municipalidad competente.

Que el ingreso bruto del pensionista no exceda de una UIT mensual. Sobre el caso de los pensionistas, ha habido numerosos pronunciamientos del tribunal Fiscal, a través de los cuales se han fijado algunos criterios respecto de su aplicación. A continuación se señalan los siguientes:

Casuística: El solo hecho que los predios dedicados a casa habitación, azotea, escaleras y cochera se encuentren registrados de manera independiente, no implica que el recurrente incumpla el requisito de única propiedad. [RTF N° 2534-7-2011, 18/02/11.]

Casuística: El beneficio de deducción de 50 UIT resulta aplicable únicamente a aquellos pensionistas propietarios de un único predio en todo el territorio nacional. [RTF N° 5811-7-2011, 08/04/11.]

Casuística: Para desconocer la deducción de 50 UIT sobre la base imponible del impuesto predial a favor del pensionista, por no cumplir con el requisito de ser propietario de un solo inmueble, la Administración Tributaria no podrá sustentarse únicamente en la verificación realizada en los sistemas informáticos municipales que contienen la base de datos del distrito, por cuanto esta información no se sustenta en documentación que acrediten la propiedad de un segundo predio. [RTF N° 01586-7-2014, 05/02/14]

Casuística: En cuanto al requisito que deben cumplir los pensionistas sobre ser propietarios de un solo inmueble, para negar tal condición la Administración Tributaria deberá demostrar fehacientemente que el pensionista tenga más de un predio inscrito en los Registros Públicos o que un solo predio se encuentre constituido por dos unidades inmobiliarias, esto es que cada una de las unidades comprenda los ambientes obligatorios a los que hace referencia el Reglamento Nacional de Edificaciones. [RTF N° 02313-7-2014, 19/02/14.]

RENTABILIDAD

La **rentabilidad financiera también se conoce como ROE** (Return on Equity) o rentabilidad del capital propio. Esta rentabilidad es la de los propietarios o socios de la empresa. Indica la ganancia relativa que obtienen los socios como proveedores del capital financiero aportado.

Por ejemplo, una rentabilidad financiera de 25% significa que de cada 100 € aportados se ha obtenido 25 € de beneficio.

Cómo se calcula la rentabilidad financiera

Se calcula dividiendo el beneficio neto después de impuestos obtenido en un periodo determinado (BNp) entre los fondos propios aportados (o capital invertido) en el periodo anterior (FPP-1).

$$\text{Rentabilidad Financiera} = \text{BNp} / \text{FPp}-1$$

A la hora de hacer el cálculo de la rentabilidad financiera se debe tener en cuenta algunas consideraciones.

- **Datos utilizados.** Siempre que sea posible, los datos utilizados para el cálculo deben tener una relación causa-efecto. Es decir, los beneficios obtenidos están relacionados con los fondos propios utilizados.
- **Periodo de tiempo.** Definir bien qué periodo de tiempo se ha utilizado para el cálculo de la rentabilidad. Habitualmente se utiliza el ejercicio contable. Los periodos de tiempo corto suelen dar lugar a errores en la medición.

Ejemplo de cálculo de rentabilidad financiera

El director financiero de la empresa Galvanizados SA decide realizar una inversión de 50.000 € en un proyecto que le reportará 5.000 € en 1 año. Como la empresa no dispone de fondos propios suficientes, decide solicitar financiación ajena (ya sea tanto a una entidad financiera tradicional, como a una plataforma de financiación alternativa). El importe solicitado es de 20.000 €, que se lo prestan al 5%.

El beneficio bruto de la inversión es: $5.000 / 50.000 \text{ €} \times 100 = 10\%$

La empresa ha obtenido una rentabilidad económica de la inversión del 10%. O lo que es lo mismo, se ha obtenido un 10% de los recursos totales invertidos.

Sin embargo, hay que contemplar el coste asumido por financiar una parte de la inversión a través de financiación ajena:

$$20.000 \text{ €} \times 5\% = 1.000 \text{ €}$$

Estos 1.000 € son el coste financiero de la operación.

Para calcular el beneficio neto de la inversión, hemos de descontar al beneficio de la operación, el coste financiero. Por tanto:

$$5.000\text{€} - 1.000\text{€} = 4.000\text{€}$$

Llegados este punto ya podemos calcular la rentabilidad financiera de la inversión, que resultará de dividir el beneficio neto entre los recursos propios aportados para la inversión:

$$\text{Rentabilidad financiera} = \text{Beneficio Neto} / \text{Recursos Propios} = 4.000 / 30.000 \times 100 = 13.3\%$$

De esta forma, si comparamos ambos datos, veremos lo siguiente:

La rentabilidad económica de la inversión ha sido del 10%

La rentabilidad financiera de la inversión ha sido del 13.3%

La rentabilidad económica se mide respecto a la inversión total, mientras que la rentabilidad financiera se mide con respecto a los fondos propios. En el caso de que la inversión se realice completamente con fondos propios, rentabilidad económica y financiera coincidirán. Al realizarse parcialmente con endeudamiento, el efecto en la rentabilidad de los fondos propios aumenta, y es lo que se conoce como Apalancamiento Financiero.

Indicadores de rentabilidad financiera

Indicadores de rentabilidad bruta

Miden la capacidad de la empresa para generar **ingresos brutos**. Están relacionados con la facturación de la empresa.

- **Rentabilidad bruta:** Teniendo en cuenta que la utilidad es el beneficio obtenido con la inversión realizada en la empresa (es decir, la diferencia entre el precio de venta menos el total de costes fijos y variables de producción, comercialización y mantenimiento de la empresa), la rentabilidad bruta es la utilidad bruta en ventas dividido entre los ingresos totales de las ventas.

Rentabilidad bruta= beneficio bruto / ventas netas

Indicadores de rentabilidad neta

Miden la capacidad de la empresa para generar **beneficios netos** tras descontar de la facturación total obtenida por la empresa los impuestos, cargas y gastos. Este indicador ayuda en la toma de decisiones y a diferencia del anterior indicador que estaba relacionado con la facturación de la empresa, la rentabilidad neta está relacionada con los beneficios netos.

- **Rentabilidad neta:** La rentabilidad neta es el beneficio después de impuestos, dividido entre el total de ingresos, procedente de las ventas.

Margen de utilidad neta = beneficio bruto / ventas netas

Indicadores de activo

Miden la rentabilidad que generan los activos de la empresa. Relaciona los beneficios netos obtenidos con los activos totales de la empresa.

- **Rentabilidad del activo total:**

Rentabilidad del activo total = beneficio bruto / activos totales

Indicadores patrimoniales

Miden la rentabilidad obtenido con el patrimonio que tiene la empresa. Este indicador ayuda en la toma de decisiones y evalúa las inversiones que se han realizado.

- **Rentabilidad del patrimonio**

Rentabilidad del patrimonio = beneficio bruto / patrimonio

Indicadores de operaciones

Miden la rentabilidad obtenida por las actividades propias del objeto social de la empresa. Indican si el negocio es o no rentable dejando a un lado los ingresos y egresos

generados por aquellas actividades que no están directamente relacionadas con la misión y visión de la empresa. Sólo tiene en cuenta las operaciones estratégicas.

- **Rentabilidad operacional**

Rentabilidad operacional = beneficio operacional / ventas netas

(Martínez, 2009) Factores de rentabilidad en las decisiones financieras

Definición de rentabilidad

Existen diversas definiciones y opiniones relacionadas con el término rentabilidad, por ejemplo, Gitman (1997) dice que rentabilidad es la relación entre ingresos y costos generados por el uso de los activos de la empresa en actividades productivas. La rentabilidad de una empresa puede ser evaluada en referencia a las ventas, a los activos, al capital o al valor accionario. Por otra parte, Aguirre et al. (1997) consideran la rentabilidad como un objetivo económico a corto plazo que las empresas deben alcanzar, relacionado con la obtención de un beneficio necesario para el buen desarrollo de la empresa.

Para Sánchez (2002) la rentabilidad es una noción que se aplica a toda acción económica en la que se movilizan medios materiales, humanos y financieros con el fin de obtener ciertos resultados. En la literatura económica, aunque el término se utiliza de forma muy variada y son muchas las aproximaciones doctrinales que inciden en una u otra faceta de la misma, en sentido general se denomina rentabilidad a la medida del rendimiento que en un determinado periodo de tiempo producen los capitales utilizados en el mismo.

En términos más concisos, la rentabilidad es uno de los objetivos que se traza toda empresa para conocer el rendimiento de lo invertido al realizar una serie de actividades en un determinado período de tiempo. Se puede definir además, como el resultado de las decisiones que toma la administración de una empresa.

De acuerdo a Sánchez (2002), la importancia del análisis de la rentabilidad viene dada porque, aún partiendo de la multiplicidad de objetivos a que se enfrenta una empresa, basados unos en la rentabilidad o beneficio, otros en el crecimiento, la estabilidad e

incluso en el servicio a la colectividad, en todo análisis empresarial el centro de la discusión tiende a situarse en la polaridad entre rentabilidad y seguridad o solvencia como variables fundamentales de toda actividad económica.

Sánchez (2002) señala además que la base del análisis económico-financiero se encuentra en la cuantificación del binomio rentabilidad-riesgo, que se presenta desde una triple funcionalidad: análisis de la rentabilidad, análisis de la solvencia, entendida como la capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones financieras (devolución de principal y gastos financieros), consecuencia del endeudamiento, a su vencimiento, y análisis de la estructura financiera de la empresa con la finalidad de comprobar su adecuación para mantener un desarrollo estable de la misma.

La rentabilidad económica

La rentabilidad económica o de inversión es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento de los activos de una empresa con independencia de la financiación de los mismos.

La rentabilidad económica se establece como indicador básico para juzgar la eficiencia en la gestión empresarial, pues es precisamente el comportamiento de los activos, con independencia de su financiación, el que determina con carácter general que una empresa sea o no rentable en términos económicos. Además, el no tener en cuenta la forma en que han sido financiados los activos permitirá determinar si una empresa no rentable lo es por problemas en el desarrollo de su actividad económica o por una deficiente política de financiación.

El origen de este concepto, también conocido como return on investment (ROI) o return on assets (ROA), si bien no siempre se utilizan como sinónimos ambos términos, se sitúa en los primeros años del s. XX, cuando la Du Pont Company comenzó a utilizar un sistema triangular de ratios para evaluar sus resultados. En la cima del mismo se encontraba la rentabilidad económica o ROI y la base estaba compuesta por el margen sobre ventas y la rotación de los activos.

La rentabilidad financiera

La rentabilidad financiera o de los fondos propios, denominada en la literatura anglosajona return on equity (ROE), es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento obtenido por esos capitales propios, generalmente con independencia de la distribución del resultado. La rentabilidad financiera puede considerarse así una medida de rentabilidad más cercana a los accionistas o propietarios que la rentabilidad económica, y de ahí que teóricamente, y según la opinión más extendida, sea el indicador de rentabilidad que los directivos buscan maximizar en interés de los propietarios. Además, una rentabilidad financiera insuficiente supone una limitación por dos vías en el acceso a nuevos fondos propios. Primero, porque ese bajo nivel de rentabilidad financiera es indicativo de los fondos generados internamente por la empresa; y segundo, porque puede restringir la financiación externa.

En este sentido, la rentabilidad financiera debería estar en consonancia con lo que el inversor puede obtener en el mercado más una prima de riesgo como accionista. Sin embargo, esto admite ciertas matizaciones, puesto que la rentabilidad financiera sigue siendo una rentabilidad referida a la empresa y no al accionista, ya que aunque los fondos propios representen la participación de los socios en la empresa, en sentido estricto el cálculo de la rentabilidad del accionista debería realizarse incluyendo en el numerador magnitudes tales como beneficio distribuable, dividendos, variación de las cotizaciones, etc., y en el denominador la inversión que corresponde a esa remuneración, lo que no es el caso de la rentabilidad financiera, que, por tanto, es una rentabilidad de la empresa.

La rentabilidad financiera es, por ello, un concepto de rentabilidad final que al contemplar la estructura financiera de la empresa (en el concepto de resultado y en el de inversión), viene determinada tanto por los factores incluidos en la rentabilidad económica como por la estructura financiera consecuencia de las decisiones de financiación.

La rentabilidad puede verse como una medida, de cómo una compañía invierte fondos para generar ingresos. Se suele expresar como porcentaje.

$$ROE = \frac{\textit{Beneficio Neto}}{\textit{Patrimonio Neto}}$$

Por ejemplo si se coloca en una cuenta un millón y los intereses generados son 100 mil, la rentabilidad es del 10%. La rentabilidad de la cuenta se calcula dividiendo la cantidad generada y la cantidad que se ha necesitado para generarla.

Los indicadores de rentabilidad

Los indicadores referentes a rentabilidad, tratan de evaluar la cantidad de utilidades obtenidas con respecto a la inversión que las originó, ya sea considerando en su cálculo el activo total o el capital contable (Guajardo, 2002). Se puede decir entonces que es necesario prestar atención al análisis de la rentabilidad porque las empresas para poder sobrevivir necesitan producir utilidades al final de un ejercicio económico, ya que sin ella no podrán atraer capital externo y continuar eficientemente sus operaciones normales.

Con relación al cálculo de la rentabilidad, Brealey y Myers (1998) describen que los analistas financieros utilizan índices de rentabilidad para juzgar cuan eficientes son las empresas en el uso de sus activos.

En su expresión analítica, la rentabilidad contable va a venir expresada como cociente entre un concepto de resultado y un concepto de capital invertido para obtener ese resultado. A este respecto, según Sánchez (2002), es necesario tener en cuenta una serie de cuestiones en la formulación y medición de la rentabilidad para poder así elaborar una ratio o indicador de rentabilidad con significado:

1. Las magnitudes cuyo cociente es el indicador de rentabilidad han de ser susceptibles de expresarse en forma monetaria.
2. Debe existir, en la medida de lo posible, una relación causal entre los recursos o inversión considerados como denominador y el excedente o resultado al que han de ser enfrentados.
3. En la determinación de la cuantía de los recursos invertidos habrá de considerarse el promedio del periodo, pues mientras el resultado es una variable flujo, que se calcula respecto a un periodo, la base de comparación, constituida por la inversión, es una variable stock que sólo informa de la inversión existente en un momento concreto del

tiempo. Por ello, para aumentar la representatividad de los recursos invertidos, es necesario considerar el promedio del periodo.

4. También es necesario definir el periodo de tiempo al que se refiere la medición de la rentabilidad (normalmente el ejercicio contable), pues en el caso de breves espacios de tiempo se suele incurrir en errores debido a una periodificación incorrecta.

Por otra parte, Guajardo (2002) dice que el estado de resultados es el principal medio para medir la rentabilidad de una empresa a través de un periodo, ya sea de un mes, tres meses o un año. En estos casos, el estado de ganancias y pérdidas debe mostrarse en etapas, ya que al restar a los ingresos los costos y gastos del periodo se obtienen diferentes utilidades hasta llegar a la utilidad neta. Esto no quiere decir que se excluirá el balance general a la hora de hacer un análisis financiero, puesto que para evaluar la operación de un negocio es necesario analizar conjuntamente los aspectos de rentabilidad y liquidez, por lo que es necesario elaborar tanto el estado de resultados como el estado de cambios en la posición financiera o balance general.

En nuestra opinión, tanto el Estado de resultados como el Balance General son necesarios para construir indicadores de rentabilidad, ya que no sólo se requiere de información relacionada con resultados, ingresos o ventas, sino también es necesario disponer de información relacionada con la estructura financiera, básicamente con los activos y el capital invertido. Todos los índices de rentabilidad que se construyan a partir de los Estados Financieros ya mencionados, permitirán medir la eficiencia con que se ha manejado la empresa en sus operaciones, principalmente en el manejo del capital invertido por los inversionistas. El numerador de los índices incluye la rentabilidad del período y el denominador representa una base de la inversión representativa.

Estrategias de rentabilidad

La empresa debe utilizar por lo menos una (o todas) las estrategias siguientes para determinar su política de calidad que determinará su rentabilidad:

Cumplimiento de las especificaciones. El grado en que el diseño y las características de la operación se acercan a la norma deseada. Sobre este punto se han desarrollado muchas fórmulas de control: Sello Norven de calidad, normas ISO 9.000, ISO 14.000, etc.

Durabilidad. Es la medida de la vida operativa del producto. Por ejemplo, la empresa Ferrari garantiza que los vehículos que ellos fabrican tienen el promedio de vida útil más alto y por eso su alto precio.

Seguridad de Uso. La garantía del fabricante de que el producto funcionará bien y sin fallas por un tiempo determinado. Chrysler en Venezuela, da la garantía más amplia a sus vehículos: 2 años o 50.000 kilómetros, demostrando su confianza en la calidad de manufactura.

Existen 9 factores primordiales que influyen en la rentabilidad y los cuales iremos analizando a lo largo del trabajo:

- Intensidad de la inversión
- Productividad
- Participación de Mercado
- Desarrollo de nuevos productos o diferenciación de los competidores
- Calidad de producto/servicio
- Tasa de crecimiento del mercado
- Integración vertical
- Costos operativos
- Esfuerzo sobre dichos factores

Intensidad de La Inversión

Cuando invertimos estamos dando algo a alguien con el fin de obtener algo mejor. Se puede invertir de muchas formas, invertir nuestro tiempo en una relación, la inteligencia en el trabajo o los fines de semana haciendo deporte para tener una buena salud.

Así como se puede invertir en cualquiera de estas situaciones esperando algo bueno a cambio, podemos invertir nuestro dinero en un fondo mutuo esperando asegurar un capital que nos garantice mantener un nivel de vida en una etapa de retiro o convertir en realidad alguno de nuestros sueños hacia futuro.

Invertir dinero es poner el dinero en algún tipo de instrumento financiero, llámese acciones, bonos, fondos mutuos, esperando más dinero a cambio.

Representan colocaciones de dinero sobre las cuales una empresa espera obtener algún rendimiento a futuro, ya sea, por la realización de un interés, dividendo o mediante la venta a un mayor valor a su costo de adquisición.

Productividad

Para que un negocio pueda crecer y aumentar su rentabilidad (o sus utilidades) es aumentando su productividad. Y el instrumento fundamental que origina una mayor productividad es la utilización de métodos, el estudio de tiempos y un sistema de pago de salarios.

La productividad puede definirse como la relación entre la cantidad de bienes y servicios producidos y la cantidad de recursos utilizados. En la fabricación la productividad sirve para evaluar el rendimiento del recurso material y humano.

Productividad en términos de empleados es sinónimo de rendimiento. En un enfoque sistemático decimos que algo o alguien es productivo con una cantidad de recursos (Insumos) en un periodo de tiempo dado se obtiene el máximo de productos.

La productividad en las máquinas y equipos esta dada como parte de sus características técnicas. No así con el recurso humano o los trabajadores. Deben de considerarse factores que influyen. Al disminuir la ineficiencia, la productividad aumenta. La eficiencia es el límite de la productividad. La productividad óptima, es el nivel de eficiencia para el cual fue pretendido el proceso.

Participación de Mercado

Este tipo de estudio es realizado con la finalidad de determinar el peso que tiene una empresa o marca en el mercado. Se mide en términos de volumen físico o cifra de negocios. Estas cifras son obtenidas mediante investigaciones por muestreo y la determinación de los tamaños poblacionales.

De manera similar que los estudios de penetración y tamaño del mercado, las empresas contratantes de este tipo de estudios son principalmente negocios que venden a otras empresas en el área industrial, así como mercados donde no se dispone de investigaciones sectoriales (por ejemplo: educación, ciertas unidades de negocios de las telecomunicaciones, entretenimiento, etc.)

Los principales objetivos de este tipo de estudio son los siguientes:

1. Determinar la participación de mercado de la empresa y sus marcas, partiendo de las cifras de venta o volúmenes vendidos.
2. Monitorear el crecimiento de la empresa o sus marcas a lo largo del tiempo.

Desarrollo De Nuevos Productos O Diferenciación De Los Competidores.

Un nuevo producto puede ser creado o hecho "nuevo" de muchas maneras. Un concepto enteramente nuevo se puede traducir en un nuevo artículo y/o servicio. Simples cambios secundarios en un producto existente pueden convertirlo en otro "nuevo" o se puede ofrecer un producto existente a nuevos mercados que lo considerarán "nuevo". Sólo podemos considerar nuevo un producto durante un período limitado.

Esto corresponde a la actitud de innovación que es una filosofía paralela a la del concepto de mercadotecnia.

Cuando se incluye un nuevo producto debe tomarse en consideración la innovación y la calidad del producto/servicio, sin dejar a un lado la diferenciación del producto en el mercado y superando siempre a los competidores del mercado que son un gran número de compradores y vendedores de una mercancía, que además de ofrecer productos similares, igualmente tienen libertad absoluta para sus actividades inherentes y no hay control sobre los precios ni reglamento para fijarlos.

Estudios han demostrado que las industrias en crecimiento son aquellas que están orientadas a productos nuevos.

Calidad De Producto/Servicio.

El significado de esta palabra puede adquirir múltiples interpretaciones, ya que todo dependerá del nivel de satisfacción o conformidad del cliente. Sin embargo, la calidad es el resultado de un esfuerzo arduo, se trabaja de forma eficaz para poder satisfacer el deseo del consumidor. Dependiendo de la forma en que un producto o servicio sea aceptado o rechazado por los clientes, podremos decir si éste es bueno o malo.

Tasa de crecimiento del mercado

La tasa de crecimiento es la manera en la que se cuantifica el progreso o retraso que experimenta un producto en el mercado en un período determinado. Esto tiene que ver también, con el ciclo de vida del producto, que se define por ser el clásico ciclo de nacimiento, desarrollo, madurez y expiración, aplicado a las ventas de un producto.

Integración vertical

La integración vertical comprende un conjunto de decisiones que, por su naturaleza, se sitúan a nivel corporativo de una organización. Dichas decisiones son de tres tipos:

- 1. Definir los límites que una empresa debería establecer en cuanto a las actividades genéricas de la cadena de valor de la producción.
- 2. Establecer la relación de la empresa con las audiencias relevantes fuera de sus límites, fundamentalmente sus proveedores, distribuidores y clientes.
- 3. Identificar las circunstancias bajo las cuales dichos límites y relaciones deberían cambiar para aumentar y proteger la ventaja competitiva de la empresa.

Este conjunto de decisiones permiten caracterizar a una empresa: qué bienes y capacidades forman parte de la empresa y que tipos de contratos se establecen con agentes externos.

Modelo de rentabilidad financiera (MRF)

Un MRF es una proyección de inversiones, gastos, ingresos y parámetros financieros, organizada en una hoja electrónica, para una empresa o proyecto.

Se desarrollan los Modelos de Rentabilidad Financiera (MRFs) para pronosticar niveles de rentabilidad financiera y otros parámetros financieros de interés. También se usan para entender cómo la rentabilidad se ve afectada por cambios en volumen, precios y costos (análisis de sensibilidad).

Se calcula la Rentabilidad Financiera, con la intención de saber si la inversión en un negocio dado nos va a suministrar un mayor retorno que si dejamos los fondos en donde están. De esta manera también se puede comparar el retorno de dos o más alternativas de inversión.

Los parámetros de rentabilidad financiera más usados son la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Presente Neto (VPN).

Tasa interna de retorno (TIR)

La TIR es una tasa de interés que descuenta una serie de flujos anuales de efectivo de tal manera que el valor presente neto (en el año 0) de la serie sea igual a la inversión inicial.

Este método considera que una inversión es aconsejable si la TIR resultante es igual o superior a la tasa exigida por el inversor, y entre varias alternativas, la más conveniente será aquella que ofrezca una TIR mayor.

La crítica a este método parten a en primer lugar de la dificultad del cálculo de la TIR (haciéndose generalmente por interacción) aunque las hojas de cálculo y las calculadoras modernas (las llamadas financieras) han venido a solucionar este problema de forma fácil. También puede calcularse de forma relativamente sencilla por el método de interpolación lineal.

Esta debe ser mayor que el costo de oportunidad del capital más un factor de riesgo. Y el costo de oportunidad del capital es la tasa promedio de interés que se puede recibir de los ahorros; por ejemplo, en bancos.

Valor actual neto (VAN)

Por Valor Actual Neto de una inversión se entiende la suma de los valores actualizados de todos los flujos netos de caja esperado del proyecto, deducido el valor de la inversión inicial.

Es valor en el Año 0 de una serie de flujos anuales de efectivo generados por un negocio, si se descuentan usando una tasa de interés equivalente al costo de oportunidad del capital.

El costo de oportunidad del capital es la tasa promedio de interés que se puede obtener del ahorro. Por ejemplo, la cantidad promedio de interés pagada por entidades financieras como bancos. El VPN debe ser mayor a 0, más un factor de riesgo.

¿Qué es la rentabilidad?

(www.mytriplea.com/diccionario-financiero/rentabilidad/)

La rentabilidad es cualquier acción económica en la que se movilizan una serie de medios, materiales, recursos humanos y recursos financieros con el objetivo de obtener una serie de resultados. Es decir, la rentabilidad es el rendimiento que producen una serie de capitales en un determinado periodo de tiempo. Es una forma de comparar los medios que se han utilizado para una determinada acción, y la renta que se ha generado fruto de esa acción.

Indicadores de rentabilidad – Clasificación según el tiempo de cálculo

En primer lugar, las rentabilidades pueden clasificarse según el tiempo en el que se calculan:

- **Rentabilidad anual.** La rentabilidad anual es el porcentaje de beneficio o pérdida que se obtendría si el plazo de la inversión fuera de 1 año. El cálculo de la rentabilidad anual permite comparar el rendimiento de los instrumentos financieros con diferentes plazos de vencimiento. Por ejemplo se puede calcular el aumento o disminución de valor de alguna inversión a lo largo de varios años en términos de rentabilidad anual.
- **Rentabilidad media.** La rentabilidad media se saca a través de la suma de las rentabilidades obtenidas en diferentes operaciones divididas entre el número de rentabilidades sumadas, obteniendo así la rentabilidad media de todas ellas. Si esto se hace durante un periodo de tiempo anual se denomina rentabilidad media anual, y si es de acuerdo a un periodo mensual rentabilidad media mensual.

Indicadores de rentabilidad generales

A continuación podrás ver los indicadores de rentabilidad más relevantes.

- **Rentabilidad absoluta.** La rentabilidad absoluta es la rentabilidad que es característica de fondos que están invertidos en activos del mercado monetario, en activos de renta fija o variable y tiene una serie de rentabilidades fijas pero no garantizadas.

- **Rentabilidad acumulada.** La rentabilidad acumulada es el beneficio obtenido durante un periodo de tiempo de un proyecto de inversión o de una actividad económica y que además se suman a los derivados de la misma inversión en periodos anteriores arrojando así el saldo total de la rentabilidad.
- **Rentabilidad económica.** La rentabilidad económica es un indicador de la eficiencia económica de la empresa. Se calcula dividiendo el beneficio total anual de la empresa antes de deducir intereses por el activo total de la misma, todo ello multiplicado por 100. Es decir, la rentabilidad económica se trata de medir la capacidad que tiene la empresa de generar beneficios a partir de los activos y el capital invertido, y es independiente de la estructura financiera.
- **Rentabilidad financiera o rentabilidad del ROE.** La rentabilidad financiera ROE se obtiene a través de la relación existente entre el beneficio neto obtenido por la empresa antes de impuestos y los recursos o fondos propios de la misma. Es decir, es el beneficio económico obtenido en relación con los recursos que han tenido que ser invertidos para obtener ese beneficio.

$$ROE = \frac{\text{Beneficio neto después de impuestos}}{\text{Fondos propios}}$$

- **Rentabilidad comercial.** La rentabilidad comercial es el ratio que evalúa la calidad comercial de la empresa. Se consigue dividiendo los beneficios obtenidos fruto de las ventas entre las propias ventas conseguidas a lo largo de un periodo de tiempo. También se puede denominar rentabilidad sobre ventas.
- **Rentabilidad dinero.** La rentabilidad dinero es la rentabilidad obtenida por la inversión de una cierta cantidad de dinero. Es decir el dinero obtenido directamente de la inversión de una cuantía monetaria determinada.
- **Rentabilidad efectiva.** Para el cálculo de la rentabilidad efectiva se usa la Tasa Efectiva de Rentabilidad que tiene en cuenta las reinversiones efectivas de los capitales financieros obtenidos en el proceso de una inversión. Esos tipos de reinversión son tipos de mercados conocidos o estimados.
- **Rentabilidad esperada del VAN.** La rentabilidad esperada es una forma de valorar las inversiones aplicables a aquellas situaciones en las que algunos datos de la

inversión no son conocidos con certeza. En estos casos se considera que uno de los parámetros se comporta como una variable aleatoria, por lo que en este caso el VAN o rentabilidad esperada se considera un suma de variables aleatorias

- **Rentabilidad garantizada.** La rentabilidad garantizada es aquella que puede ser aplicada a diferentes actividades financieras como los planes de pensiones garantizados o cuentas de ahorro con rentabilidad garantizada. Se trata de aquel tipo de rentabilidad que es asegurada durante un periodo de tiempo.
- **Rentabilidad geométrica o Tasa Geométrica de Rentabilidad.** La rentabilidad geométrica se utiliza para medir la rentabilidad media de determinadas operaciones financieras en las que su valoración, además de cambiar, puede hacerse revalorizado o desvalorizado, es acumulativa. Por tanto, es más eficiente usar esta rentabilidad geométrica que el cálculo de la rentabilidad media calculada de manera simple o aritmética. La tasa de rentabilidad corresponde a la rentabilidad que se deduciría mediante la capitalización compuesta.
- **Rentabilidad libre de riesgo.** La rentabilidad libre de riesgo se corresponde a aquel tipo de rentabilidad que aparece con aquellas operaciones financieras que están libre de riesgo como pueden ser los depósitos bancarios.
- **Rentabilidad nominal y rentabilidad real.** La inflación de los precios durante un periodo de tiempo se traduce en la desvalorización del dinero. Por ello es importante diferenciar entre la rentabilidad nominal y rentabilidad real. La rentabilidad nominal no tiene en cuenta el efecto inflación y la rentabilidad real tiene en cuenta el efecto inflación.

Otra forma de clasificación es de rentabilidad bruta o rentabilidad neta

- **Rentabilidad bruta.** La rentabilidad bruta se calcula a partir de la división del resultado bruto obtenido por la actividad económica de la empresa entre las ventas realizadas en un periodo de tiempo determinado.
- **Rentabilidad neta.** La rentabilidad neta se calcula a partir de la división entre el resultado neto obtenido por la empresa y las ventas realizadas en un periodo de tiempo determinado.

1.2 Justificación de la Investigación

Los entes locales están obligados a captar recursos propios, con los cuales puedan crear un sistema financiero auto gestionado que respalde el crecimiento municipal y garantice soluciones a problemas de la población. La investigación tuvo el propósito de que la Gerencia de Rentas realice un especial dominio del recaudo del impuesto predial el cual permita acceder a una información más real y confiable, así también un registro actualizado del contribuyente y su predio. La investigación permitió conocer teorías y bases teóricas para otras investigaciones, así también nos permitió conocer la relación que existe entre las variables Recaudación del impuesto Predial y Rentabilidad en la Municipalidad de Barranca, 2017. El estudio tiene una importancia social, pues permitió lograr mayor cumplimiento de los objetivos, metas y compromisos exigidos por la normativa que conlleve a optar por una política tributaria que incremente la recaudación del impuesto predial, ya que con ello la Municipalidad de Barranca, podrá mejorar la infraestructura, los servicios y la calidad de vida de los pobladores.

1.3 Problema

¿De qué manera la recaudación del impuesto predial influye en la Rentabilidad de la Municipalidad de Barranca, periodo 2017?

1.4 Conceptuación y Operacionalización de Variables

1.4.1 Variable Independiente: Recaudación del Impuesto Predial

¿Qué es el Impuesto Predial? (<http://msi.gob.pe/portal/tributos-municipales/impuesto-predial/>)

Es el impuesto de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos (autovalúo). Se encuentra regulado en el Decreto Legislativo N° 776 Ley de Tributación Municipal.

1.4.2 Variable Dependiente: Rentabilidad

(<http://blog.loanbook.es/pymes/claves-de-la-rentabilidad-financiera/>, 2017)

Qué es la rentabilidad financiera

Para entender bien qué es la rentabilidad financiera empezaré por decirte qué es la rentabilidad. La rentabilidad es la capacidad de generar un beneficio con los recursos empleados. Se expresa en términos relativos o porcentuales respecto a alguna magnitud.

En el ámbito empresarial interesa el cálculo de la rentabilidad respecto a dos magnitudes, dando lugar a:

- **Rentabilidad económica**

Relaciona el beneficio bruto obtenido con el total de recursos empleados en obtener dicho beneficio.

- **Rentabilidad financiera**

Relaciona el beneficio neto obtenido con los recursos propios invertidos en obtener dicho beneficio.

1.4.3 Operacionalización de las Variables

Variables	Dimensiones	Indicadores
Variable independiente Recaudación de impuesto predial	Estrategias de recaudación	Difusión para la recaudación
		Prórroga para la recaudación
	Morosidad en los pagos	Porcentaje de no morosidad
		Cantidad de contribuyentes morosos
	Valor del predio	Valor del terreno
		Valor de áreas construidas

Variables	Dimensiones	Indicadores
Variable dependiente Rentabilidad	Ingresos de impuestos municipales	Nivel de ingresos
		Ingresos provenientes del impuesto predial
	Egresos de impuestos municipales	Evaluación de gastos
		Direccionamiento de gastos
	Riesgos	Proveer de recursos económicos suficientes
		Analizar el valor del dinero a través del tiempo

1.5 Hipótesis

La recaudación del impuesto predial influye en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.

1.6 Objetivos

1.6.1 Objetivo general

Determinar la influencia de la recaudación del impuesto predial en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.

1.6.2 Objetivos específicos

Describir la influencia de la recaudación del impuesto predial en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.

Analizar la morosidad en los pagos del impuesto predial que influye en la Rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.

Evaluar de qué manera el valor del predio influye en la Rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.

II.

METODOLOGIA

2.1 Tipo y diseño de investigación

Tipo De Investigación

La investigación fue de enfoque **Cuantitativo**, porque se va centrar en los aspectos observables susceptibles de cuantificación y utiliza la estadística para el análisis de los datos.

Alcance o Nivel de Investigación

El **alcance o nivel** de la investigación es **Descriptiva**, porque que implica observar y describir el comportamiento del sujeto sin influir sobre él de ninguna manera.

Diseño de Investigación

El **Diseño de la Investigación** es **No Experimental**, porque va analizar y estudiar los hechos y fenómenos de la realidad después de su ocurrencia. De **Tipo Transeccional o Transversal** porque va utilizar para realizar estudios de investigación de hechos, y fenómenos de la realidad, en un momento determinado del tiempo, del caso, año 2017.

2.2 Población y muestra

Población

La población para la investigación fue de 90 trabajadores de la Municipalidad de Barranca 2017.

Cuadro N° 1

Distribución de la población conformada por los trabajadores de la municipalidad de barranca 2017.

OFICINAS	TRABAJADORES
Gerencia De Planificación Y Presupuesto	9
Sub Gerencia De Tesorería	5
Sub Gerencia De Contabilidad	10

Gerencia De Rentas	28
Sub Gerencia De Catastro	8
Sub Gerencia de Administración	4
Sub Gerencia de Fiscalización Tributaria	18
Sub Gerencia de Recaudación y Control Tributario	8
TOTAL	90

Fuente: Área de Personal de la MB
 Elaboración: Tesista

Muestra

La muestra representativa se tomó de dicha población, la cual estuvo conformada por los 73 trabajadores que laboran en la Municipalidad de Barranca, siendo pieza esencial para la investigación.

El **Tipo de Muestra** de la investigación es **No Probabilístico**, estuvo conformada por los 73 trabajadores de las unidades involucradas directamente con el recaudo del impuesto predial.

Dónde:

n= Tamaño de la muestra

Z= Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

P= Proporción de gerentes empresa que manifestaron que el SPOT afecta la gestión financiera de las micro y pequeñas empresas del distrito de Barranca (se asume $P=0.5$).

Q= Proporción de gerentes que manifestaron que el SPOT no afecta la gestión financiera de las micro y pequeñas empresas del distrito de Barranca ($Q = 0.5$, valor asumido debido al desconocimiento de Q).

E= Margen de error 5%

N= Población

n= Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error

Remplazando cálculos tenemos

$$n = \frac{Z^2 P Q N}{E^2 (N - 1) + Z^2 P Q}$$

$$(1.96)^2 (0.5) (0.5) (90)$$

$$n = \frac{\text{-----}}{\text{-----}}$$

$$(0.05)^2 (90-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)$$

$$n = 73 \text{ Personas}$$

2.3 Técnicas e instrumentos de investigación

Técnicas

La técnica de recolección de datos que se utilizó en la investigación fue la **Encuesta**; el cual mediante preguntas formuladas al responsable de la Gerencia de Rentas, también al personal responsable de cada unidad de la Municipalidad de Barranca que forman la unidad de análisis de estudio de investigación, nos dio una información versátil, sencilla y objetiva.

Instrumentos

El instrumento que se utilizó en la investigación fue el **Cuestionario**; que estuvo diseñado con preguntas claras, concisas, concretas elaborado considerando los indicadores de las variables; permitiendo obtener información relevante de lo recaudado del impuesto predial y la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca.

2.4 Procesamiento y análisis de la información

Procesamiento de datos

La técnica para el procesamiento y análisis de la información se hizo en forma cuantitativa porque se realizó de manera mecanizada con el manejo de medios informáticos. Empleándose el soporte informático y aplicación del Office, que cuenta con potentes técnicas específicas que facilitan el ordenamiento de información para una mayor comprensión.

III.

RESULTADO

Tabla N° 01 Incremento de la rentabilidad

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	57	78%
No	16	22%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 78% considera que la difusión del pago del impuesto predial si se incrementaría la rentabilidad de la entidad, el 22% consideran que no.

Tabla N° 02 Incidencia negativa de la no prorroga

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	49	67%
No	24	33%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 67% consideran que el no otorgar la prorroga influye en el recaudo del impuesto predial y el 33% consideran que no.

Tabla N° 03 Porcentaje de morosidad en el pago del impuesto predial

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	57	78%
No	16	22%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 78% de manifiesta que el porcentaje de morosidad en el pago del impuesto si influye en la rentabilidad de la entidad. El 22% contestaron que no.

Tabla N° 04 Actualización mensual del registro de contribuyentes

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	65	89%
No	8	11%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 89% considera que el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal si es fundamental para llevar un mejor dominio de los contribuyentes morosos, y el 11% consideran que no.

Tabla N° 05 Determinación del valor del predio

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	49	67%
No	24	33%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 67% consideran que una adecuada precisión del valor del predio influye en el recaudo del impuesto predial. El 33 % consideran que no.

Tabla N° 06 Valor de áreas construidas

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	65	89%
No	8	11%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 89% consideran que si el autovalúo, refleja el valor de las áreas construidas. El 11% consideran que no.

Tabla N° 07 Destino de los ingresos

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	32	44%
No	41	56%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 44% conoce el destino al cual se deriva los ingresos recaudados. El 56% no.

Tabla N° 08 Técnicas de recaudación del impuesto predial

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	56%
No	33	44%
TOTAL	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 56% consideran que utilizan diversas técnicas para una mejor la percepción del impuesto predial y así aumentar la rentabilidad de la entidad. El 44% consideran que no.

Tabla N° 09 Evaluación del gasto

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	49	67%
No	24	33%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 67% manifiesta que si evalúan los gastos que se desarrolla por el recaudo del impuesto predial. Y el 33% consideran que no.

Tabla N° 10 Dirección de los ingresos recaudados

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	49	67%
No	24	33%
Total	73	100%

Cuestionario aplicado a la Municipalidad de Barranca

Interpretación

El 67% manifiesta que si conoce como se direcciona los ingresos recaudados por el impuesto predial. Y el 33% desconoce.

IV. ANALISIS Y DISCUSION

- 4.1 Se determina que en la tabla n° 01 donde el 78% de los encuestados manifestó que con una mejor difusión a los contribuyentes del beneficio que brinda el pago del impuesto predial a la localidad se mejora la recaudación del impuesto predial impulsándolos a informarse más; y coincide con el autor RODRIGUEZ CASTRO, RUTH ELIZABETH en su tesis “Estrategias administrativas y su incidencia en la recaudación de impuestos de la Municipalidad Distrital de Moche, 2016” concluye que la incidencia de las estrategias administrativas en la recaudación de impuestos en la Municipalidad Distrital de Moche fue positivo, como se puede observar que de las 7 estrategias administrativas que se aplicaron hasta el semestre 1-2016 se logró recaudar el 88%, mientras que la OAT programó recaudar el 50%. Las principales estrategias administrativas que aplica la Oficina de Administración Tributaria durante el periodo 2016, son 7 estrategias las cuales son campaña de concientización tributaria, notificación tributaria, fiscalización tributaria, actualización del padrón de contribuyentes, capacitación en tributación municipal, campaña de beneficios tributarios y arancelamiento.
- 4.2 Se determina que la morosidad en los pagos del impuesto predial si influye en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca en el período 2017; explicándolo en la tabla N° 03 donde el 78% de los encuestados manifiesta que la morosidad en el pago del impuesto predial a principios del período 2017, no ha permitido que la entidad desarrolle sus objetivos previstos; así como el accionar en el control eficiente de los ingresos y gastos, mantener niveles de liquidez apropiados, disponer de financiamiento oportuno y necesario para los programas y proyectos. Así mismo la tabla n° 10 el 67% manifiesta que si conoce como se direcciona los ingresos recaudados por el impuesto predial, y coincide con el autor VENTURA TOLEDO, YUDIT ANABEL en su Tesis LA MOROSIDAD EN LA RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL MARISCAL NIETO, 2016. Concluye que la morosidad en la recaudación del impuesto predial es alta durante los años de estudio, al representar el 63.25% en promedio, del estudio realizado concluimos que la principal causa de morosidad en la recaudación del Impuesto Predial es el bajo nivel de ingresos de los contribuyentes, seguido del bajo nivel de conocimiento de la normativa del impuesto predial de los contribuyentes en la MPMN.

- 43 Se determina que el valor del predio si influye en la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad de Barranca en el período 2017; explicando en la tabla N° 05 que el 67% de los encuestados considera que una adecuada determinación del valor del predio, sin objetar ningún dato de las tablas que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y con las medidas exactas y reales de los predios, con todas sus características actuales, mejoraría la recaudación del impuesto predial. Así mismo en la tabla N° 06 nos muestra que el 89% considera que si el autoevaluó, refleja el valor de las áreas construidas, por lo que el autoevaluó, se determina con la fijación de las tablas de valores unitarios oficiales de edificación y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y coincide con el autor CHOQUEÑA QUISPE, SANDRA MARLENE en su Tesis LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA MUNICIPAL Y EL NIVEL DE RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ITE, 2013. concluye que la administración tributaria en la Municipalidad Distrital de Ite, año 2013, por parte de los funcionarios, es poco adecuada, debido a que la planificación, coordinación, ejecución y el control del proceso de recaudación tributaria, así como la fiscalización tributaria, es poco adecuada. La percepción del contribuyente con respecto a la atención de la administración tributaria de la Municipalidad Distrital de Ite, año 2013, es poco positiva, debido a que los

servicios de asesoramiento y orientación en asuntos tributarios, atención de solicitudes o problemas de temas tributarios, así como las notificaciones a los contribuyentes sobre los tributos pendientes de pagos, son poco adecuados. El nivel de recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Ite, año 2013, es bajo.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 5.1.1 Describir la recaudación del impuesto predial, para demostrar la situación real en la que se encuentran los contribuyentes respecto a la contribución del impuesto, sincerar la determinación del pago real de su impuesto predial y así proceder al cobro oportuno de las deudas tributarias, mejorando la rentabilidad de la entidad. Por ejemplo, vemos en la tabla n° 01 que el 78% considera que la difusión del pago del impuesto predial si incrementaría la rentabilidad de la entidad.
- 5.1.2 Se analizó que existió un alto índice de morosidad, que no permite a la entidad desarrollar sus objetivos previstos, como es el accionar en el control eficaz de ingresos y gastos, preservar niveles de liquidez adecuada, establecer un financiamiento pertinente en los programas, proyectos y actividades. Por ejemplo vemos que en la tabla n° 03 el 78% manifiesta que el porcentaje de morosidad en el pago del impuesto si influye en la rentabilidad de la entidad y en la tabla n° 10 el 67% manifiesta que si conoce como se direcciona los ingresos recaudados por el impuesto predial.
- 5.1.3 Se evaluó que determinar el valor real del predio, en sus características reales de extensión y construcción, sin objetar los valores arancelarios de terrenos que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, sin duda, se incrementará las bases imponibles. Por ejemplo vemos que en la tabla n° 05 el 67% consideran que una adecuada precisión del valor del predio influye en el recaudo del impuesto predial, así mismo en la tabla n° 06 el 89% consideran que si el autoavalúo refleja el valor de las áreas construidas.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1 Aplicar estrategias de recaudación (concientización tributaria, notificación tributaria) efectivas y eficaces que permitan mejorar y elevar la rentabilidad de la municipalidad provincial de Barranca.
- 5.2.2 Buscar mecanismos (campaña de beneficios tributarios) que permitan a la entidad reducir los altos índices de morosidad respecto al impuesto predial.
- 5.2.3 Fiscalizar y determinar de manera anual el valor real del predio de acuerdo a lo establecido por la CONATA para una determinación más precisa y actual del valor del predio, considerando que con ello, la cuantía del tributo será mayor teniendo un incremento en los ingresos de la entidad.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Chávez. (2011). tesis: Relación de la gestión tributaria con la recaudación de impuestos, Municipalidad Provincial de Barranca 2015. Huacho: universidad nacional José Faustino Sánchez Carrión.

Chigne Arriola, P. J., & Cruz García, E. E. (2014). En su tesis Análisis comparativo de la amnistía tributaria en la recaudación del impuesto predial y morosidad de los principales contribuyentes de la Municipalidad Provincial. Chimbote - Perú: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chimbote.

Choqueña Quispe, s. m. (2013). La administración tributaria municipal y el nivel de recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Ite 2013. Tacna - Perú: Jorge Basadre.

Chupica la Cruz, p. u. (2015). Caracterización en la recaudación del impuesto predial y su incidencia financiera en las municipalidades provinciales del Perú. Caso Municipalidad Provincial de Huaral 2015. Chimbote - Perú: Universidad Católica los Ángeles Chimbote.

Condori Limachi, I. (2015). Tesis: Determinación de las causas que influyen en la evasión y morosidad de la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Yunguyo. Puno-Perú. De 12 de 1993). Obtenido de <http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1999/descentralizacion/leymuni.htm>.

Idrogo Cabrera, m. a. (2011-2014). Análisis de la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Chota 2011-2014. Chiclayo - Perú: Universidad Católica Toribio de Mogrovejo.

Jaimes Velásquez, c. a. (2015). Tesis: Política tributaria y la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Distrital de Yarinacocha. Trujillo Perú: Universidad Cesar Vallejo.

Mata Moran, a. r., & Rivas Córdova, y. (2013). En su tesis Estrategias para incrementar la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad de Ambo. Huánuco - Perú: Universidad Nacional Hermilio Valdizan.

Rodríguez Castro, r. e. (2016). Estrategias administrativas y su incidencia en la recaudación de impuestos de la Municipalidad distrital de Moche 2016. Trujillo - Perú: Universidad Cesar Vallejo.

Tapia Dulio, I. s. (2010). La cultura tributaria, un instrumento para combatir la evasión tributaria en el Perú".

Ventura Toledo, y. a. (2016). La morosidad en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad provincial Mariscal Nieto 2016. Moquegua - Peru: Universidad Carlos Mariátegui.

VII. ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título de la Tesis: “Influencia de la recaudación del impuesto predial en la rentabilidad Municipalidad de Barranca 2017”		
Problema	Objetivos	Hipótesis
<p>Problema general</p> <p>¿De qué manera la recaudación del impuesto predial influye en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca período 2017?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar de qué manera la recaudación del impuesto predial influye en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.</p> <p>Objetivos específicos</p> <p>Describir la influencia de la recaudación del impuesto predial en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.</p> <p>Analizar la morosidad en los pagos del impuesto predial que influye en la Rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.</p> <p>Evaluar de qué manera el valor del predio influye en la recaudación de la Municipalidad de Barranca 2017.</p>	<p>Hipótesis</p> <p>La recaudación del impuesto predial influye en la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca 2017.</p>

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES

Variable	Definición	Dimensiones	Indicadores	Técnica e Instrumento
VI	La Recaudación del Impuesto Predial es la facultad de la administración tributaria de recaudar el impuesto que grava el valor de los predios urbanos y rústicos, como terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes del mismo, que no puedan ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación	<p>Estrategias de Recaudación</p> <p>Morosidad en los Pagos</p> <p>Valor de Predio</p>	<p>Difusión para la Recaudación</p> <p>Prórroga para la Recaudación</p> <p>Porcentaje De No Morosidad</p> <p>Cantidad de Contribuyentes morosos.</p> <p>Valor del Terreno</p> <p>Valor de áreas construidas</p> <p>Actualización de los valores de los predios.</p>	<p>La Técnica de recolección de datos utilizada en la investigación fue la Encuesta; el cual mediante preguntas formuladas al responsable de la Gerencia de Rentas, también al personal responsable de cada unidad de la Municipalidad de Barranca que forman la unidad de análisis del estudio de investigación, nos dio una información versátil, sencilla y objetiva.</p> <p>El Instrumento a utilizar en la investigación fue el Cuestionario; que estuvo diseñado con preguntas claras, concisas, concretas elaborado considerando los indicadores de las variables; que nos permitio obtener información relevante de lo recaudado del impuesto predial y la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca.</p>
VD	La Rentabilidad es el beneficio obtenido de una inversión.	<p>Ingresos de impuestos municipales</p> <p>Egresos de impuestos municipales</p> <p>Riesgos</p>	<p>Nivel de ingresos</p> <p>Ingresos provenientes del impuesto predial</p> <p>Evaluación de gastos</p> <p>Direccionamiento de gastos</p> <p>Priorizando el gasto</p> <p>Proveer de recursos económicos suficientes</p>	<p>La Técnica de recolección de datos utilizada en la investigación fue la Encuesta; el cual mediante preguntas formuladas al responsable de la Gerencia de Rentas, también al personal responsable de cada unidad de la Municipalidad de Barranca que forman la unidad de análisis del estudio de investigación, nos dio una información versátil, sencilla y objetiva.</p>

			<p>Analizar el valor del dinero a través del tiempo</p> <p>Administrar los riesgos económicos y financieros</p>	<p>El Instrumento a utilizar en la investigación fue el Cuestionario; que estuvo diseñado con preguntas claras, concisas, concretas elaborado considerando los indicadores de las variables; que nos permitio obtener información relevante de lo recaudado del impuesto predial y la rentabilidad de la Municipalidad de Barranca.</p>
--	--	--	---	---

CUESTIONARIO

Cuestionario aplicado a los funcionarios o trabajadores de la Municipalidad de Barranca 2017.

Le agradeceré responder objetivamente las siguientes preguntas:

Instrucciones:

Marque con un aspa (X) o complete la respuesta que crea conveniente.

I. GENERALIDADES:

- a) Nombre del área donde labora:
.....
- b) Cargo que ocupa: Gerente () Sub Gerente () Asistente ()
- c) Género: Masculino () Femenino ()
- d) Edad: De 18 a 30 años () De 31 a 44 años () De 45 a más ()
- e) Nivel de instrucción: Superior universitaria () Superior no universitaria ()
Básica ()

II. RECAUDACION DE IMPUESTO PREDIAL

1. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca, cree que con la difusión del pago del impuesto predial se incrementaría la rentabilidad de la entidad?

SI () NO ()

2. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca, cree que el no otorgar la prórroga disminuiría la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad de Barranca?

SI () NO ()

3. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca, cree que el porcentaje de morosidad en el pago del impuesto predial influye en la rentabilidad de la entidad?

SI () NO ()

4. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca, cree que con la actualización mensual del registro de contribuyentes en el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal, se disminuirá la cantidad de contribuyentes morosos del pago del impuesto predial?

SI () NO ()

5. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca, cree que una adecuada determinación del valor del predio influirá en la recaudación del impuesto predial?

SI () NO ()

6. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca, cree que en el autovalúo se refleja el valor de las áreas construidas?

SI () NO ()

7. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca conoce el destino de los ingresos provenientes del impuesto predial?

SI () NO ()

8. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca sabe si se aplica técnicas de recaudación del impuesto predial para aumentar la rentabilidad de la Municipalidad?

SI () NO ()

9. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca conoce si se evalúa el gasto que se realiza de la recaudación del impuesto predial?

SI () NO ()

10. ¿Ud. Señor (a) trabajador (a) de la Municipalidad de Barranca conoce como se direcciona los ingresos recaudados por el impuesto predial?

SI () NO () A VECES ()