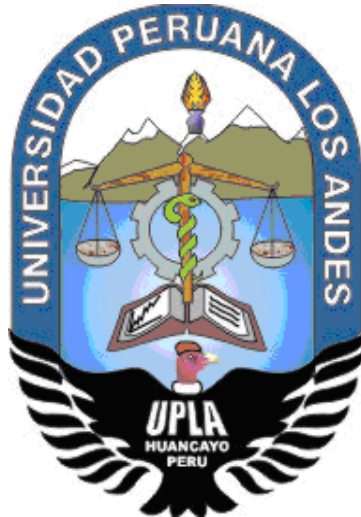


# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## Facultad de Ciencias Administrativas y Contables

### Escuela Profesional de Contabilidad y Finanzas



### TESIS

**“Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo”**

**Para Optar : El Título Profesional de Contador Público**

**Autor(es) : Bach: Rosario Thalia Condor Taype**

**Bach: Erick Dario Flores Olivares**

**Asesor : Mg. CPC. Luis Márquez Crisóstomo**

**Línea de Investigación : Ciencias Empresariales y Gestión de los Recursos**

**Fecha de Inicio : 07.02.2018**

**Fecha de Culminación : 06.02.2019**

**Huancayo - Perú**

**2018**

HOJA DE APROBACION DE LOS JURADOS

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Ciencias Administrativas y Contables**

**TESIS**

**Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo**

**PRESENTADO POR:**

BACH: ROSARIO THALIA CONDOR TAYPE

BACH: ERICK DARIO FLORES OLIVARES

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**CONTADOR PÚBLICO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

APROBADA POR LOS SIGUIENTES JURADOS:

**PRESIDENTE** : \_\_\_\_\_  
**DR. FREDI GUTIÉRREZ MARTÍNEZ**

**PRIMER MIEMBRO** : \_\_\_\_\_  
**CPC. RUBEN DARIO CASQUERO PIZARRO**

**SEGUNDO MIEMBRO** : \_\_\_\_\_  
**MG. DORIS CASTRO MUÑOZ**

**TERCER MIEMBRO** : \_\_\_\_\_  
**MG. EDWIN PAUL CONTRERAS PURIZACA**

Huancayo..... de.....del 2018

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## Facultad de Ciencias Administrativas y Contables

### Escuela Profesional de Contabilidad y Finanzas



### TESIS

## “Proceso Metodológico y Determinación del Impuesto Predial Justo de Propiedades Horizontales en la Provincia de Huancayo”

**Para Optar** : El Título Profesional de Contador Público

**Autor(es)** : Bach: Rosario Thalia Condor Taype  
Bach: Erick Dario Flores Olivares

**Asesor** : Mg. CPC. Luis Márquez Crisóstomo

**Línea de Investigación** : Ciencias Empresariales y Gestión de los Recursos

**Fecha de Inicio** : 07.02.2018

**Fecha de Culminación** : 06.02.2019

Huancayo - Perú

2018

**ASESOR:**

**Mg. CPCC. Luis Márquez Crisóstomo**

Con mucho cariño a mis queridos padres Sixto y Saturnina por su permanente apoyo para la culminación de mi carrera profesional y a mis hermanos Jonatan y Carmen por la motivación que me dieron en el transcurso de mi vida.

*Rosario Thalía*

A mis padres. por su gran apoyo incondicional para la culminación de mi carrera profesional y a mis hermanos por su comprensión y ayuda en todo momento de mi vida.

*Erick Darío*

## Agradecimiento

Mi enorme gratitud a las personas que han hecho posible la culminación de este trabajo de investigación; en primer lugar agradezco a mi asesor Mg. Luis Márquez Crisóstomo por el apoyo incondicional dándome consejos para la corrección y hacer posible la culminación de este trabajo intelectual, así mismo también agradezco a los docentes de la Universidad Peruana Los Andes que contribuyeron con el desarrollo del presente trabajo de investigación, y a los trabajadores del SAT Huancayo por el apoyo brindado.

Muchas gracias a todos.

## Índice de Contenido

	<b>Pág.</b>
Asesor	iv
Dedicatoria	v
Agradecimiento	vi
Índice de contenido	vii
Índice de tablas	xi
Índice de gráficos	xii
Resumen	xiii
Abstract	xiv
Introducción	xvi

## Capítulo I

### Planteamiento, sistematización y formulación del problema

1.1. Descripción del problema	18
1.2. Formulación del Problema	22
1.2.1. Problema General	22
1.2.2. Problemas Específicos	23
1.3. Objetivos de la investigación	23
1.3.1. Objetivo General	23
1.3.2. Objetivos Específicos	23
1.4. Justificación de la investigación	24
1.4.1. Justificación Teórica	24
1.4.2. Justificación Práctica	24
1.4.3. Justificación Metodológica	24
1.4.4. Justificación Social	25
1.4.5. Justificación de Conveniencia	25
1.5. Delimitación de la investigación	25
1.5.1. Delimitación Espacial	25

1.5.2. Delimitación Temporal	25
1.5.3. Delimitación Conceptual o Temática	25

## **Capítulo II**

### **Marco Teórico**

2.1. Antecedentes del estudio	26
2.2. Bases teóricas	34
2.2.1. Proceso metodológico de valorización	37
2.2.1.1. Valorización de la construcción por pisos	37
2.2.1.1.1. Valor de la construcción	37
2.2.1.1.2. Prorrateo de áreas de terreno	38
2.2.1.1.2.1. Valor del terreno	38
2.2.1.1.3. Prorrateo de áreas comunes	38
2.2.1.1.3.1. Valor de las áreas comunes	39
2.2.1.1.4. Valor de mercado	39
2.2.1.1.4.1. Valor de las instalaciones.	39
2.2.2. El impuesto Predial Justo	40
2.2.2.1. Valor de la construcción	41
2.2.2.1.1. Muros y columnas	42
2.2.2.1.2. Techos	43
2.2.2.1.3. Pisos	43
2.2.2.1.4. Puertas y ventanas	44
2.2.2.1.5. Revestimientos	45
2.2.2.1.6. Baños (servicios higiénicos)	45
2.2.2.1.7. Instalaciones eléctricas y sanitarias	46
2.2.2.2. Área de terreno	46
2.2.2.3. Área común	47
2.2.2.3.1. Valor de las escaleras	47
2.2.2.3.2. Valor de Salas de uso múltiple	47



2.2.2.3.3. Valor de los pasillos o pasadizos	47
2.2.2.3.4. Valor de estacionamientos	48
2.2.2.4.Otras instalaciones	48
2.2.2.4.1. Valor de tanques de agua	48
2.2.2.4.2. Valor de transformadores eléctricos	48
2.2.2.4.3. Valor de pozos a tierra	49
2.2.2.4.4. Valor de cercos	49
2.2.2.4.5. Valor de jardines	49
2.2.2.4.6. Valor de piscinas	49
2.2.2.4.7. Valor de campos deportivos	50
2.2.2.4.8. Valor de gimnasios	50
2.2.2.4.9. Valor de parques	50
2.2.2.4.10. Valor de equipos contra incendios	50
2.2.2.4.11. Valor de cámaras de vigilancia	51
2.2.2.4.12. Valor de casetas de vigilancia	51
2.2.2.4.13. Valor de otras instalaciones.	51
2.2.3. Las propiedades horizontales	51
2.3.Definición de conceptos	54
2.4. Hipótesis y variables	57
2.4.1.Hipótesis general	57
2.4.2.Hipótesis específicas	57
2.5. Operacionalización de las variables	58

## **Capítulo III**

### **Metodología**

3.1. Método de investigación	60
3.2. Tipo de la investigación	61
3.3. Nivel de investigación	61
3.4. Diseño de la investigación	61

3.5. Población y muestra	62
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	63
3.6.1. Técnicas de Recolección de Datos	63
3.6.2. Instrumentos de Recolección de Datos	63
3.7. Procedimiento de recolección de datos	63

## **Capítulo IV**

### **Resultados de la investigación**

4.1 Presentación.	64
4.2 Resultados porcentuales variable proceso metodológico de valorización objetiva	65
4.3 Resultados de las frecuencias de la variable Impuesto predial justo y dimensiones	67
4.4. Estudio correlacional por variable y dimensiones: Proceso metodológico para la determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la Provincia de Huancayo	75
4.5. Análisis y discusión de resultados	91
4.6. Discusión de resultados	92
Conclusiones	103
Recomendaciones	105
Referencias Bibliográficas	107
Anexos	
Anexo N° 01: Matriz de consistencia	109
Anexo N° 02: Operacionalización de variables	110
Anexo N° 03: Instrumento de recolección de datos	111
Anexo N° 04: Validación de juicio de expertos	113
Anexo N° 05: Consideraciones éticas	125

## Índice de Tablas

	<b>Pág.</b>
Tabla N° 01. Resultados porcentuales proceso metodológico de valorización objetiva	65
Tabla N° 02. Resultados porcentuales de impuesto predial justo	67
Tabla N° 03. Resultados porcentuales de valor de la construcción	69
Tabla N° 4. Resultados porcentuales de valorización del área de terreno	71
Tabla N° 5. Resultados porcentuales de área Común	72
Tabla N° 6. Resultados porcentuales de Otras instalaciones	74

## Índice de gráficos

	Pág.
Gráfico N° 01. Resultados porcentuales proceso metodológico de valorización objetiva	66
Gráfico N° 02. Resultados porcentuales de impuesto predial justo	68
Gráfico N° 3. Resultados porcentuales de valor de la construcción	69
Gráfico N° 4. Resultados porcentuales de área del terreno	71
Gráfico N° 5. Resultados porcentuales de área común	73
Gráfico N° 6. Resultados porcentuales de Otras instalaciones	74

## Resumen

La presente investigación realizada en la provincia de Huancayo tiene como objetivo, identificar el proceso metodológico apropiado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, por la naturaleza del tema y de investigación se utilizó además del método científico el método inductivo – deductivo, analítico – sintético, comparativo, y el método estadístico, para el tratamiento y sistematización de la información; la población está constituida por 70 trabajadores que participan en la administración del impuesto predial, y hemos considerado a dichos trabajadores como muestra al mismo tiempo, constituyéndose el presente trabajo en un estudio censal, para la recolección de datos se empleó las técnicas del fichaje o análisis documental, la encuesta y la entrevista, y por lo mismo correspondió utilizar los instrumentos como la ficha de registro, el cuestionario y una base de preguntas para la entrevista. El resultado muestra  $\tau = 0,46$  con una significación bilateral de  $p = 0,000$  este  $p$  valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,46$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva moderada, por tanto se logra establecer que existe una relación moderada entre el proceso metodológico y el impuesto predial justo, y como principal conclusión tenemos que para una correcta valorización del impuesto predial justo es necesario establecer un proceso metodológico objetivo y apropiado para los predios en propiedad horizontal en la provincia de Huancayo.

## **Abstract**

The present investigation realized in the province of Huancayo has like objective, to identify the appropriate methodological process for the property tax just of the horizontal properties in the province of Huancayo, by the nature of the subject and of investigation was used in addition to the scientific method the inductive method - deductive, analytical - synthetic, comparative, and the statistical method, for the treatment and systematization of information; the population is constituted by 70 workers who participate in the administration of the property tax, and we have considered these workers as a sample at the same time, constituting the present work in a census study, for the collection of data the techniques of the transfer or analysis were used documentary, the survey and the interview, and for that reason corresponded to use the instruments such as the registration form, the questionnaire and a base of questions for the interview. The result shows  $\tau = 0.46$  with a bilateral significance of  $p = 0.000$  this p value found is less than  $p < 0.01$  decision to demonstrate that the value found  $\tau = 0.46$  is significant, and according to the interpretation index the coefficient indicates a moderate positive correlation, therefore it is possible to establish that there is a moderate relationship between the methodological process and the fair property tax, and as a main conclusion we have to establish an objective methodological process for a correct valuation of the property tax. appropriate for property in horizontal property in the province of Huancayo.

## **Términos clave utilizados en la investigación**

**Proceso metodológico:** Conjunto de sub procesos orientados a efectuar los cálculos para la valorización de los predios, con una metodología a seguir para establecer el valor del predio en base a las normas legales y procedimientos establecidos para la determinación de la base imponible y el cálculo del importe a pagar por los predios en propiedad horizontal.

**Valorización objetiva:** Conjunto de actividades o proceso mediante el cual se establece objetivamente el valor de los predios que incluye las áreas comunes y demás instalaciones con el propósito de determinar el valor total de un predio que servirá para la determinación del impuesto predial.

**Impuesto predial Justo:** Es un tributo basado en el principio de equidad y justicia, de periodicidad anual administrado por los gobiernos locales y que grava el valor de los predios urbanos y rústicos de acuerdo a ley, que incluye a los terrenos donde se edificaron infraestructuras con instalaciones fijas y permanentes que son parte integrante de los predios y no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o modificar dicha infraestructura.

**Propiedad horizontal:** Llámese así a los predios construidos en diferentes planos horizontales paralelos al horizonte, cuyos propietarios tienen derechos sobre dichos predios y al mismo tiempo asumen obligaciones para una convivencia armoniosa en edificios o condominios.

**Prorrateo:** Es la distribución equitativa proporcional de las áreas comunes y otras instalaciones entre los propietarios de los predios en propiedad horizontal.

## **Introducción**

El presente trabajo titulado “Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo” se ejecutó atendiendo a una problemática latente para los propietarios de predios en edificios o propiedades horizontales y que las administraciones tributarias de los gobiernos locales no han implementado o mejorado el proceso de valorización de todos los elementos que debe contener una declaración jurada para la determinación de la base imponible y el cálculo del impuesto predial que pagará cada propietario, formulándose el problema ¿Cómo es el proceso metodológico apropiado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?

Ante la problemática formulada es necesario indicar el objetivo general que es, identificar el proceso metodológico apropiado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, así como los objetivos específicos, establecer una metodología de valorización objetiva para la determinación del valor de construcción, establecer una metodología objetiva para la determinación del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales, establecer una metodología objetiva para la determinación del área común, y establecer la metodología objetiva para la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

Asimismo se formuló la hipótesis de investigación, el proceso metodológico de valorización objetiva permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, para lo cual se utilizó los métodos de investigación



científica, el inductivo deductivo, analítico sintético, histórico, comparativo y estadístico; siendo una investigación de tipo aplicado y de nivel correlacional con un diseño descriptivo correlacional, la población está conformada por 70 trabajadores que participan en la administración del impuesto predial y, para la muestra se consideró a los mismos trabajadores, por lo que el estudio tienen característica de censal al haber recopilado la información del total de la población determinada; las técnicas utilizadas para el acopio de datos son el fichaje o análisis documental, la encuesta y la entrevista, con el uso de los instrumentos de la ficha registro, el cuestionario y la base de preguntas, para el análisis de datos se utilizó el Excel y el SPSS.

El contenido del informe de tesis está dividido en cuatro capítulos:

En el capítulo I se presenta el planteamiento, sistematización y formulación del problema, los objetivos de la investigación, la justificación y delimitaciones de la investigación.

En el capítulo II se ha considerado el marco teórico, que a su vez contiene los antecedentes del estudio, las bases teóricas, la definición de conceptos, las hipótesis y la operacionalización de variables.

En el capítulo III se tiene la metodología empleada en el proceso de investigación, que a su vez contiene los métodos de investigación, el tipo, nivel y diseño, también la población y muestra, así como las técnicas e instrumentos de recolección de datos.

En el capítulo IV se presenta los resultados de la investigación, los resultados porcentuales de la variable proceso metodológico de valorización objetiva y los resultados de las frecuencias de la variable Impuesto predial justo y sus dimensiones, y el estudio correlacional por variable y dimensiones, también el análisis y discusión de resultados y, finalmente las conclusiones, recomendaciones y los Anexos.

Los tesisas

## **Capítulo I**

### **Planteamiento, sistematización y formulación del problema**

#### **1.1. Descripción del problema**

En el Perú como un estado de derecho, la convivencia de los habitantes están normadas por un orden legal que tiene que ser cumplido como mandato imperativo de las leyes, sin embargo a lo largo de la historia se han promulgado normas legales anti técnicas o anticonstitucionales que afectan a un determinado grupo de pobladores, quienes tienen que cumplir con lo establecido en el marco normativo, aun sabiendo que no es justo la imposición u obligación.

Tal es el caso por ejemplo del impuesto a la renta en el régimen especial, en el cual se realizan pagos a cuenta de dicho impuesto con carácter cancelatorio o definitivo, sin considerar que al finalizar el ejercicio económico muchos negocios o empresas obtienen resultados negativos o pérdidas, y no se tiene la posibilidad de recupero del importe

pagado durante el año, ni tampoco la posibilidad de aplicar a favor del contribuyente en el siguiente ejercicio.

También se tiene otras imposiciones tributarias que consideramos como confiscatorias al no guardar el equilibrio entre los ingresos o propiedades y la base imponible a pagar como es el caso del impuesto predial de las propiedades horizontales.

Los gobiernos locales o municipales tienen la responsabilidad de promover el bienestar y desarrollo local de su jurisdicción al ser las instituciones más cercanas a la población para estos fines, por lo que es necesario conocer la realidad y la problemática existente en las diferentes áreas de atención para tomar acciones orientadas a su solución y satisfacer necesidades del pueblo en su conjunto, como es el caso del impuesto predial.

Las municipalidades son los gobiernos locales y de acuerdo al artículo 2° de la Ley 23853 dichos gobiernos emanan de la voluntad popular mediante el proceso eleccionario de autoridades. Por lo que estos gobiernos locales son personas jurídicas de derecho público con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia que la ley les faculta, asimismo son de aplicación en este caso la toda normatividad que regulan las actividades del sector público nacional.

Un diagnóstico de cada pueblo o lugar muestra una gran cantidad de necesidades que requiere atención inmediata, en el mediano o en el largo plazo, y para eso es necesario contar con la disponibilidad presupuestal en primer lugar, para luego atender el pedido del pueblo o las urgencias de la población en áreas como la educación, salud, transporte, vivienda, deportes, seguridad ciudadana, limpieza pública, servicios básicos, recreación y esparcimiento entre otros.

En cuanto a la administración tributaria municipal, el segundo párrafo del artículo 74° de nuestra constitución política, establece que los gobiernos locales pueden crear,

modificar y suprimir contribuciones y tasas, o exonerar de éstas, dentro su ámbito jurisdiccional enmarcándose dentro de lo que la ley señala.

El área de rentas tiene como una de sus principales funciones la recaudación de ingresos por los diferentes tributos que le faculta la ley, sin lograr en la mayoría de los casos resultados eficientes en el cobro, siendo muy bajo el nivel de ingresos tributarios y en muchas municipalidades no alcanzan para financiar ni el uno por ciento de su presupuesto.

Algunas municipalidades como la Provincia de Huancayo han incorporado dentro de su organización el Servicio de administración tributaria con la finalidad de organizar y ejecutar la administración, recaudación, fiscalización y control de los ingresos tributarios que debe tener la municipalidad, como por ejemplo el SATH, que es el órgano encargado de administrar la parte tributaria que comprende los diversos ingresos que de acuerdo a ley tienen los gobiernos locales. Sin embargo al encontrarnos frente a diferentes realidades de gobiernos locales no siempre es posible la creación de un modelo SAT que garantice los mejores niveles de recaudación.

En el caso de la Municipalidad Provincial de Huancayo, el SATH gracias a su administración con reglas sencillas, claras y justas viene logrando resultados alentadores en su función recaudadora, logrando incrementar los niveles de ingresos por pagos oportunos de los diversos impuestos por parte de los contribuyentes, hecho que no significa una eficiente administración y recaudación, pues en el proceso de administración se siguen identificando problemas que requieren de un estudio para su mejora o solución, y es la población que acude a cumplir con sus obligaciones la que identifica problemas de diversas índole llegando inclusive a denunciar excesos que se cometen y afectan los derechos de los contribuyentes. En otros casos es la falta de conocimiento e información por parte de los

administrados que no declaran o no brindan información real, muchas veces con el propósito de disminuir los importes a pagar, y la administración tributaria determina los montos a pagar con la información alcanzada por el contribuyente.

Entre los problemas de trámites burocráticos y lentos, no uso de tecnologías modernas, falta de personal para la atención que generan colas, simplificación de procesos, etc. se tiene normas que aún no han sido modificadas o aclaradas para una correcta aplicación de la base imponible, la tasa y la determinación del tributo. Por ejemplo mucho se ha hablado de la inconstitucionalidad de la ley de tributación municipal, el decreto legislativo 776 que afectó a los gobiernos locales, pues con dicha norma se eliminaron tributos como el impuesto a los terrenos sin construir y a las licencias de funcionamiento, por lo que es necesario efectuar estudios que permitan mejorar los procesos, cálculos y normatividad que modernice y actualice los tributos y la obligatoriedad de su cumplimiento.

En este ámbito, el impuesto predial se constituye como uno de los que más contribuye a los ingresos municipales y por lo tanto merece especial atención, pues a lo largo de su existencia han surgido modificaciones y problemas que aún se mantienen como la inafectación de los predios del gobierno central y de los gobiernos regionales, pues deberían contribuir con el pago de este impuesto que permita atender las necesidades que demanda la población local, es decir que debe contribuir aportando el tributo para financiar los servicios e infraestructura pública que requiere cada distrito o provincia; otro tema en este impuesto es la aplicación del decreto legislativo 868, texto único ordenado de la ley general de minería art. 76, que según la resolución del tribunal fiscal N° 6906-1-2008 es de observancia obligatoria para determinar el régimen de afectación al impuesto predial de los predios comprendidos o ubicados en concesiones mineras.

En momentos actuales la tendencia de las ofertas de departamentos para satisfacer la necesidad de vivienda se ha masificado y, considerando los costos de adquisición de una casa o de un departamento que son bastante distantes, la mayoría de las familias optan por la adquisición de un departamento en propiedad horizontal.

Las municipalidades han establecido formas de cálculo del impuesto predial en propiedad horizontal, sin embargo no aplican los mismos criterios o la misma metodología creando confusión en los contribuyentes que son obligados al cumplimiento de este impuesto municipal.

Las características de un departamento en propiedad horizontal es que se tiene el mismo terreno sobre el cual se construyó un edificio con varios pisos en los que existen diversos dueños, también son las áreas comunes y otras instalaciones que deben ser consideradas en la determinación del impuesto predial, pero ¿cuál es la metodología apropiada para determinar un impuesto predial justo?.

Ante esta problemática es que tomamos la decisión de realizar el presente trabajo de investigación que permita una solución, la misma que debe ser considerada por los municipios en el caso del impuesto predial.

## **1.2. Formulación del Problema**

Presentamos el problema general y los problemas específicos que consideramos resumen la descripción realizada en la descripción de la realidad problemática.

### **1.2.1. Problema General**

¿Cómo es el proceso metodológico apropiado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

1. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la determinación del valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?
2. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la determinación del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?
3. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?
4. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?

### **1.3. Objetivos de la investigación**

En esta parte planteamos los objetivos que alcanzamos con el presente trabajo.

#### **1.3.1. Objetivo General**

Identificar el proceso metodológico adecuado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- a. Identificar la metodología de valorización adecuada para la determinación del valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.
- b. Identificar una metodología de valorización adecuada para la determinación del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.



- c. Identificar una metodología de valorización adecuada para la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.
- d. Identificar una metodología adecuada para la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### **1.4. Justificación de la investigación**

La justificación del presente trabajo se basa en identificar la metodología apropiada que permita establecer con carácter de justo el importe a pagar por concepto de impuesto predial en las propiedades horizontales, de esa forma el SATH de la municipalidad provincial de Huancayo y otros gobiernos locales consideren la metodología de cálculo adecuado que beneficie a los contribuyentes de dicho impuesto.

##### **1.4.1. Justificación Teórica**

Se establece con claridad la concepción de metodología en el aspecto de determinación del impuesto predial, así como de lo que es justo basado en el principio de equidad.

##### **1.4.2. Justificación Práctica**

El resultado es de mucho valor para su aplicación en la determinación del impuesto predial en las propiedades horizontales.

##### **1.4.3. Justificación Metodológica**

Se identifica un proceso metodológico que ayuda en la determinación del impuesto predial en propiedades horizontales.

#### **1.4.4. Justificación Social**

El trabajo reviste una notada importancia, porque al efectuarse un adecuado proceso de determinación del impuesto predial se garantiza la confianza de la población, quienes serán los principales beneficiados.

#### **1.4.5. Justificación de Conveniencia**

En este caso se justifica porque contribuye con nuestro nivel de conocimientos sobre la problemática identificada y estudiada, y permite la titulación de los investigadores.

### **1.5. Delimitación de la investigación**

El estudio se limita al área administrativa y operativa del Servicio de administración tributaria de la provincia de Huancayo.

#### **1.5.1. Delimitación Espacial**

Solo comprende el ámbito geográfico de recaudación de impuestos de la provincia de Huancayo.

#### **1.5.2. Delimitación Temporal**

Para el estudio correspondiente se tuvo en cuenta los datos del ejercicio fiscal 2017.

#### **1.5.3. Delimitación Conceptual o Temática**

Se fundamenta en un marco conceptual de metodología como proceso para la determinación de la base imponible y el cálculo del importe a pagar y cuanto es justo o equitativo para que el contribuyente sienta un trato justo.

## **Capítulo II**

### **Marco Teórico**

De la revisión de las diferentes fuentes bibliográficas, consideramos incluir los siguientes temas que tienen relación con nuestras variables e indicadores y sustentan teóricamente el área y línea de investigación.

#### **2.6. Antecedentes del estudio**

En el nivel internacional podemos citar a los siguientes:

(García Franco, 2015) en su tesis titulada “Diseño de estrategias para incrementar el impuesto predial en el Municipio de Tepetlixpa, Edo de México” llegó a las conclusiones que, el impuesto predial es uno de los de mayor importancia para las autoridades locales, puesto que su mayor o menor recaudo puede depender de acciones y políticas que estos emprenden. Este impuesto a nivel municipal tiene una alta importancia para las finanzas públicas municipales. La Ley de Ingreso de los

Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal del año 2014, establece una tasa para realizar el cobro del Impuesto Predial; sin embargo el cabildo en cada municipio en el Estado de México es quien aprueba las tarifas a aplicar sobre este impuesto. Dentro de sus ingresos se evidencia en términos absolutos de recaudo si se ha aumentado a lo largo del periodo fiscal y esto puede deberse a los esfuerzos de las autoridades municipales al diseñar e implantar las estrategias que favorezcan la captación de este impuesto predial. Ya que es un recurso propio e importante para las solventación de los servicios públicos municipales.

A través de las estrategias es posible incrementar el Impuesto Predial en el Municipio de Tepetlixpa, Estado de México, por medio de tres estratégicas básicas siendo estas: a) la primera es la capacitación la cual nos sirvió para que el personal tenga mejores habilidades y desarrollo dentro del municipio para elevar la eficiencia; b) la segunda estrategia es implementar un sistema efectivo y de control en la actualización de las construcciones, con la ayuda de los barridos de campo y las notificaciones a través de la cedula de verificación catastral obtuvimos medidas exactas de los predios y retroalimentamos el padrón predial; c) en la tercera estrategia que es modernizar y diversificar los procesos de recaudación predial con las herramientas tecnológicas ya existentes se obtuvo un gran avance al instalar el sistema cobra que actualmente se maneja en el Municipio de Tepetlixpa, Edo. de México y para el ejercicio 2014 se obtuvo una incrementación mayor a los años anteriores.

Claro está que el impuesto predial es uno de los más importantes para las finanzas públicas municipales y, a través de éste se capta ingresos considerables para atender las necesidades sociales, por lo que las autoridades deben diseñar e implantar las estrategias

necesarias para mejorar la captación de recursos, resaltando en este caso la implementación de la tercera estrategia que es modernizar y diversificar los procesos de recaudación del impuesto predial, mediante la instalación del sistema cobra, que ha dado buenos resultados. Por estas razones estamos seguros que las propuestas sostenibles y sobre todo serias desde el punto de vista tecnológico para mejorar la recaudación deben ser aplicadas con las seguridades del caso y alcanzar los objetivos que se prevean.

(Unda Gutierrez, 2014), en su trabajo de investigación titulado “La recaudación del impuesto predial en México: Un análisis de sus determinantes económicos en el período 1969-2010”, llega a la conclusión siguiente: Este trabajo ha ofrecido evidencia de que la estrategia de descentralización del impuesto predial a escala municipal no ha rendido los frutos que prometía cuando se puso en marcha a inicios de la década de 1980. Si bien la recaudación predial por habitante mostró una clara recuperación después de la crisis económica de 1997, su peso dentro del PIB sigue estando muy por debajo de lo que representaba en 1969, cuando dicho impuesto estaba todavía a cargo de los gobiernos estatales. Consecuentemente, parece sumamente difícil que la recaudación de dicho impuesto se acerque a los niveles que prevalecen hoy en países desarrollados, e incluso en economías latinoamericanas cuyo tamaño es similar al de México.

En esta investigación se analiza determinantes económicos del impuesto y se concluye que una estrategia de descentralización no rindió los frutos esperados, aunque afirma que la recaudación por habitante tuvo una recuperación después de 1997, siendo muy baja su contribución al PIB y sus nivel inferior a la de otros países. Por lo que pensamos que se debe efectuar estudios con el propósito de proponer alternativas que permitan mejorar la situación problemática de recaudación, considerando que se puede estar

incurriendo en situaciones abusivas que la población percibe y se niega a pagar estos impuestos.

A nivel nacional presentamos a los siguientes:

(Martín Ponce, 2016), en su tesis “La recaudación del impuesto predial y las finanzas de la municipalidad distrital de Santa María del Valle en el periodo 2015”, tiene su ámbito de estudio en la unidad de tributación el cual realiza una administración, fiscalización y liquidación. Siendo la recaudación del impuesto predial indiscutiblemente una herramienta Para el aumento de los ingresos propios de la entidad, la problemática radicó en la desactualización de las fichas catastrales el cual brinda información del contribuyente y su predio, el que se ingresa al sistema de recaudación tributaria municipal para una mejor toma de decisiones que permita ascender la recaudación del impuesto predial, brindando datos errados de los predios de los contribuyentes, incrementándose así el padrón de contribuyentes morosos. La investigación tuvo como objetivo la influencia de la recaudación en las finanzas de la municipalidad distrital de Santa María del Valle. Se procesó un cuestionario a los trabajadores de la entidad, para poder determinar la recaudación del impuesto y su influencia en las finanzas de la entidad. Los resultados permitieron concluir sin duda alguna, que el sistema de recaudación tributaria municipal con el que cuenta la unidad de tributación debe estar en constante actualización sobre la información de sus contribuyentes como de sus predios para un aumento en sus ingresos propios.

Se trata de administrar, fiscalizar y liquidar el impuesto predial para aumentar los ingresos propios de la entidad, siendo el problema la desactualización de las fichas catastrales por lo que no se tiene información correcta de los contribuyentes y de sus

predios; por lo que se busca conocer la influencia de la recaudación en las finanzas de la municipalidad, llegando a la conclusión que el sistema de recaudación tributaria debe estar en constante actualización. Al respecto sin duda afirmamos que todo mecanismo o estrategia bien definido servirá para mejorar los ingresos municipales, pero no solo se trata de actualizar datos, sino también tecnología y revisar la metodología para actualizarla de acuerdo a los actuales escenarios que cada vez son más cambiantes.

(Oliver Campos, 2011) en su tesis titulada “Las deudas de tributos y sus efectos en la liquidez de la Municipalidad distrital de Paiján, periodo 2010 – 2011” arribó a las siguientes conclusiones: Que existe un alto porcentaje de evasión tributaria, y la Municipalidad pierde grandes cantidades de dinero por la evasión tributaria, así como la deuda por tributos es alta afectando la liquidez de la Municipalidad que no va a contar con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones debiendo darse las medidas correctivas que facilite la captación de los recursos económicos.

Primero es necesario saber que el histórico pueblo de Paiján queda situado en el valle de Chicama, aproximadamente a 50 Kilometros de la provincia Trujillo en la región de La Libertad. En el trabajo de investigación el autor pretende establecer los efectos que causan las deudas de los tributos en la liquidez de la municipalidad, tomando como periodo de estudios los años 2010 y 2011, se debe entender que una cartera pesada de cuentas por cobrar por tributos municipales no permite que este gobierno distrital no cuente con los recursos financieros necesarios para afrontar sus obligaciones y gestión que el pueblo demanda, y ciertamente se llega a la conclusión que el alto porcentaje de evasión tributaria hace que la municipalidad pierda grandes cantidades de dinero (entendemos que nunca se llagan a cobrar dichas obligaciones tributarias), y esta alta deuda por tributos afecta la liquidez de la municipalidad, y se afirma que se debe dar las medidas correctivas que

facilite la captación de recursos. No se aprecia las causas que originan el incumplimiento del pago de los tributos, pero siendo el impuesto predial el que más provee de recursos por este medio a las municipalidades, es bueno identificar problemas que estarías afectando la captación de fondos.

En el nivel macro regional tenemos a:

(Quichca Caso, 2014) en su tesis titulada “Factores determinantes de la baja recaudación Tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica – 2012” arribo a las conclusiones: Se determinó los factores de la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica - 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 14.711 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, y se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), queda demostrada la Hipótesis General de la siguiente manera: Los factores cultural, social y económico determinan la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012.

Se evaluó el factor cultural en la baja recaudación tributaria en la municipalidad provincial de Huancavelica - 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 11.334 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, también se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), quedando demostrada la Hipótesis específica  $W_01$  de la siguiente manera: El factor cultural determina la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012.

Se evaluó el factor social en la baja recaudación tributaria en la municipalidad provincial de Huancavelica - 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 11.847 y es mayor que el valor de tabla de



9.488, también se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), quedando demostrada la Hipótesis específica  $W_02$  de la siguiente manera: El factor social determina la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012.

Se evaluó el factor económico en la baja recaudación tributaria en la municipalidad provincial de Huancavelica- 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 14.081 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, también se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), quedando demostrada la Hipótesis específica de la siguiente manera: El factor económico determina la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012.

En este trabajo de investigación luego del proceso de contratación de hipótesis haciendo uso del coeficiente de chi cuadrado, negando la hipótesis nula y aceptando la hipótesis alterna se llega a la conclusión que los factores cultural, social y económico determinan la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica en el periodo 2012. Este resultado se sustenta en la evaluación que se realiza a los factores: cultural, social y económico y, con el uso del mismo estadístico en los también se rechaza las hipótesis nula y se acepta las hipótesis alternas. Comentamos que siendo la provincia de Huancavelica una de las ciudades con alto nivel de pobreza sobre todo en la zona rural, tienen características propias del comportamiento o cultura de sus habitantes, los que sumados con el tema social y más aún el económico, consideramos cierto que estos factores inciden en la baja recaudación tributaria.

(Llactahuaman , 2015) en su informe de tesis “Sistema integral para mejorar la calidad de información en la recaudación tributaria de la municipalidad distrital de El Tambo”, arribo a las siguientes conclusiones:

1. Con la implementación del Sistema Integral se ha incrementado la calidad de la información que se maneja y el nivel de servicio a los contribuyentes debido al nivel de confiabilidad, exactitud y seguridad de la información, haciéndolo más accesible, completo y confiable.

2. Después de la implementación del Sistema Integral, se tiene una adecuada administración y procesamiento de datos, haciendo más confiable la información que se maneja, permitiendo que las notificaciones o información que se entregue a los contribuyentes sean más exactos, conllevando que los contribuyentes tenga mayor conciencia tributaria y se apersonen a la municipalidad ya sea para actualizar sus declaraciones juradas, o en muchos de los casos para hacer efectivo el pago del autoevaluó.

3. Con la implementación del Sistema Integral se cumplieron las metas del Programa de Modernización Municipal y Plan de Incentivos propuestas por el Ministerio de Economía y Finanzas para la recaudación del Impuesto Predial.

4. Si bien el presente trabajo estudia la forma de incrementar la recaudación de los tributos, también hacemos mención que el Sistema Integral, permite el ingreso de las declaraciones juradas, que permitirán determinar los montos a pagar por los tributos, asimismo el cobro por TUPA.

5. El uso de la conjunción de las metodologías de desarrollo de software RUP y XP aseguraron que el Sistema implementado cuente con los modelos necesarios, pruebas completas sobre diversos puntos, la aplicación de buenas prácticas en la

fase de construcción y sobretodo la ejecución del ciclo completo de vida desde la concepción hasta el despliegue y mantenimiento de dicho software.

Se tiene como resultado que se ha incrementado la calidad de la información que se maneja y el nivel de servicio a los contribuyentes debido a la confiabilidad, exactitud y seguridad de la información, haciéndolo más accesible, completo y confiable. Asimismo si bien el presente trabajo estudia la forma de incrementar la recaudación de los tributos, también se hace mención que el Sistema Integral, permite el ingreso de las declaraciones juradas, que permitirán determinar los montos a pagar por los tributos, asimismo el cobro por TUPA, contribuyendo de esta manera con la administración tributaria, que consideramos es muy valiosa también para los contribuyentes.

## **2.7. Bases teóricas**

Las municipalidades ocupan un lugar cada vez más importante en el sector público sobre temas de desarrollo, asunto que forma parte de la agenda política de los próximos años en la medida en que se constituye una de las preocupaciones fundamentales de la mayoría de los peruanos. Desde hace ya tiempo, muchos gobiernos locales incursionan activamente en la construcción de condiciones que permitan mayor calidad de vida para los habitantes, a través de la ejecución de proyectos de inversión que permitan alcanzar los objetivos trazados; se incrementa la preocupación de las autoridades locales sobre cómo lograr cumplir con su comunidad en los espacios locales que tiene bajo responsabilidad directa, pues muestran limitaciones, porque no llega eficientemente a la población para generar el desarrollo distrital. En el país, la opinión general es pobre respecto de la Gestión Pública; ello se explica especialmente por la deficiente cantidad y calidad de los bienes y servicios que recibe la población de las instituciones del estado

quien no rinde al máximo de sus capacidades, pero también debido a la percepción de lejanía que tiene el ciudadano respecto de sus necesidades e intereses y a la imagen del estado de ineficiente, burocrático y desintegrado.

Las transformaciones sociales, económicas y políticas vividas en los últimos años en el Perú han afectado también el rol que cumplen las municipalidades como gobierno; pasaron de ser entes dependientes, burocráticos, proveedores de servicios y meramente administradores de presupuestos, a instituciones autónomas, canalizadoras de iniciativas e inversiones y promotoras del desarrollo económico y social, debido principalmente a que las municipalidades han visto incrementar sus competencias por los procesos de descentralización y porque las ciudades, en tiempos de globalización, tienden a convertirse en una especie de unidades sub nacionales de la economía, este profundo cambio pasa por entender primero que la ciudad es de todos, que la ciudad somos todos y que la ciudad la hacemos todos.

Es decir, que la ejecución de gastos en la gestión municipal está condicionada a los ingresos de esta, dentro de la cual se incluye a los tributos que administra que contiene entre otros el impuesto predial, y una buena gestión consistirá en gobernar con la participación de todos los involucrados en el desarrollo de la ciudad: vecinos, instituciones públicas y privadas, organizaciones políticas y sociales, empresarios, etc. que contribuyen con sus impuestos. En segundo lugar que las atribuciones, funciones y responsabilidades municipales no son sólo aquellas de exigencia y respeto a la ley (velar por el ornato, administrar cementerios, mantener limpia la ciudad), sino todas aquellas que los tiempos modernos exigen no solo recaudar tributos, sino el destino de los impuestos recaudados para promover empleo, desarrollar proyectos de viviendas populares, alentar las exportaciones locales, atraer y retener inversión, entre otras, y en

tercer y último lugar, entender también que la ejecución de gastos, al final de cuentas, viene a ser el desembolso de los ingresos como los impuestos.

Proveer servicios públicos es el fin primordial del gobierno local, es su razón de ser, la tarea más noble, además, así lo consagran e imponen las leyes y normas nacionales que señalan como competencias municipales: el abastecer de agua y desagüe a la ciudad, mantenerla limpia, dotarla de alumbrado, abastecerla de alimentos administrando sus mercados, asegurarle transporte público, etc. Es tan importante esta misión que el servicio debe realizarlo la propia municipalidad, desde su concepción, construcción y prestación hasta su organización y administración, los servicios públicos son exclusiva responsabilidad de las instituciones públicas; las administraciones municipales como dispensadoras soberanas de bienes y riqueza en la ciudad, deben priorizar sus gastos y esforzarse por proporcionar la mayor cantidad de servicios, hasta donde se pueda, lamentando que algunos servicios no puedan ser cubiertos.

En este pensamiento es que incluimos en este proyecto bases teóricas que nos permiten una mejor concepción de la realidad problemática y así mismo una buena formulación de las hipótesis.

La mayoría de propietarios de departamentos en propiedad horizontal (edificaciones de varios pisos) tienen conocimiento de la obligatoriedad de pagar el impuesto predial, pero al mismo tiempo la mayoría de ellos desconocen la metodología de cálculo que siguen los que determinan la base imponible y consiguientemente el impuesto, más aún, al no conocer sobre este proceso de cálculo, no pueden cuestionar ni reclamar y solo se limitan a pagar el impuesto determinado.

(Alva Mateucci, 2018) manifiesta que, al efectuar una revisión de la legislación que regula el Impuesto Predial, observamos la existencia de la Ley de Tributación Municipal, la

cual fue aprobada por el Decreto Legislativo N° 776, el cual fuera publicado en el Diario Oficial El Peruano el 31 de diciembre de 1993, vigente desde el 1 de enero de 1994.

Actualmente existe un Texto Único Ordenado – TUO de dicha norma que fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 155-2004-EF. Dentro del artículo 8° de la Ley de Tributación Municipal, se precisa el aspecto objetivo del Impuesto Predial. En este sentido, podemos afirmar que el Impuesto Predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

### **2.7.1. Proceso metodológico de valorización**

Esta referido al conjunto de procedimientos que comprende las políticas, lineamientos generales y metodologías de valorización aplicadas a los diversos componentes de un predio, dirigido a obtener un valor total que se considere como la base imponible para el cálculo del impuesto. Este proceso considera los siguientes procedimientos parciales.

#### **2.7.1.1. Valorización de la construcción por pisos**

Es importante determinar el valor de la construcción por pisos, pues los costos incurridos son distintos, tanto en materiales como en mano de obra y los costos indirectos, por ejemplo si se contrata un trabajador para realizar el pintado de la fachada del primer piso, el costo de la mano de obra ser distinto al contrato que se realiza para pintar el décimo piso u otro de mayor altura.

##### **2.7.1.1.1. Valor de la construcción**

El valor de la construcción se obtiene de la suma de la valorización de los diferentes componentes del predio, que incluye los materiales utilizados por metro cuadrado multiplicado por el área de la construcción. En el caso de construcciones con más de cinco pisos, a partir del quinto nivel se adiciona el 5 % del valor de la construcción determinado

por metro cuadrado, y tratándose de predios o departamentos en propiedad horizontal consideramos que no es justo por cuanto porque la propiedad es únicamente en un nivel superior al quinto, no teniendo ningún derecho en los pisos inferiores.

#### **2.7.1.2. Prorrateo de áreas de terreno**

Se debe tener muy claro que en los predios ubicados en propiedades horizontales es obligatorio efectuar la distribución equitativa del área total del terreno a cada propietario, quien asumirá el valor proporcional de dicho área de terreno para la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto predial. En este caso el método de valorización se inicia con la determinación del área de terreno que corresponde a cada contribuyente, y luego dicha área se multiplica por el valor arancelario fijado para la zona, calle o cuadra donde se ubica el predio.

##### **2.7.1.2.1. Valor del terreno**

Para determinar el valor del terreno se sigue el siguiente procedimiento:

- a) Ubicación del predio: Se tiene que considerar el lugar exacto donde se ubica el predio considerando la provincia, el distrito, barrio, conjunto habitacional, asentamiento humano, Avenida, calle, jirón, pasaje, etc. a fin de considerar el valor arancelario por metro cuadrado.
- b) Determinación del valor económico: se procede a la multiplicación del valor arancelario por el área de terreno. En el caso de propiedad horizontal será necesario determinar el área de terreno que corresponde.

##### **2.7.1.3. Prorrateo de áreas comunes**

En las propiedades horizontales se tiene varias áreas comunes, las que son necesarias para una adecuada utilización de los predios, por lo tanto cada contribuyente tiene que asumir una parte del total de las áreas comunes, y esto se logra realizando una

distribución equitativa del total del área común mediante la metodología de valorización objetiva como es el prorrateo asignando a cada propietario una parte de área común que será considerado en su declaración jurada para la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto predial.

#### **2.7.1.3.1. Valor de las áreas comunes**

Como puede entenderse los predios en propiedad horizontal tienen áreas de uso común, como son las escaleras, los ascensores, pasadizos, etc. por lo que es necesario adoptar una metodología apropiada que permita determinar cuánto es realmente el área común que corresponde declarar a cada contribuyente.

#### **2.7.1.4. Valor de mercado**

Cuando se trata de asignar un valor económico a determinados bienes, un criterio de valorización muy aceptado es precisamente el valor de reposición de dicho bien o valor de mercado, es decir el importe de realización o venta en el mercado. En las propiedades en condominio y/o propiedad horizontal se cuenta con varias instalaciones o bienes que son necesarios para un adecuado funcionamiento y bienestar de los habitantes, por lo que es importante esta metodología de valorización objetiva, que también sumara al valor del predio para fines de determinación de la base imponible y cálculo del impuesto predial.

##### **2.7.1.4.1. Valor de las instalaciones.**

También se debe tener claro que estas propiedades en edificios o propiedad horizontal tienen instalaciones que la ley exige y al mismo tiempo son necesarios para un adecuado funcionamiento de las estructuras, como es el caso de tanques de agua, transformadores eléctricos, pozos a tierra, cercos, parquea y jardines, piscinas, campos deportivos, gimnasios, equipos contra incendios, cámaras de vigilancia, ascensores, etc. Y



su valorización para ser considerado en la declaración jurada depende de varios factores y criterios que podrían ser considerados como valorizaciones que no se ajustan a la realidad, siendo la propuesta en este caso que dichas instalaciones se valoricen bajo el criterio de valor de mercado, no compartiendo en este caso lo establecido por el instructivo para la determinación de la base imponible de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes y edificaciones con características, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales para el cálculo del impuesto predial que señala el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA. (EL PERUANO, 2016)

### **2.7.2. El impuesto Predial Justo**

En la materia tributaria conocemos que en diciembre del año pasado se publicó la Ley N° 30524 denominada IGV justo, mediante el cual se estableció que las micro empresas, con ventas anuales de S/. 607, 500 y las pequeñas empresas con ventas entre S/. 607, 500 y S/. 6'885,000 puedan postergar el pago del IGV por tres meses posteriores a su obligación de declarar, con la presentación de la declaración jurada mensual. Asimismo quedo establecido que dicha postergación no genera intereses moratorios ni multas.

Sin embargo el planteamiento que tenemos sobre el impuesto predial justo es distinto por cuanto no se trata de extender un plazo para la cancelación del impuesto, sino que la preocupación está dada por la determinación de un valor justo del predio, y consecuentemente establecer una base imponible justa para un cálculo del impuesto que asimismo tendrá el principio de justicia o de justo.

### 2.7.2.1. Valor de la construcción

(EL PERUANO D. , 2018) Para determinar el valor de la construcción se debe aplicar los siguientes procedimientos:

- a) Clasificación del predio: 1 = Casa Habitación; 2 = Tienda o Depósito; 3 = Predio en Edificio; 4 = Otros (Clínicas, Hospitales, Cines etc.); 5 = Terreno.
- b) El material de la estructura: que puede ser uno de los siguientes: 1 = Concreto; 2 = Ladrillo; 3 = Adobe; 4 = otros.
- c) El estado de conservación: se puede encontrar en uno de los siguientes: 1 = Muy bueno; 2 = Bueno; 3 = Regular; 4 = Malo.
- d) Antigüedad: se determina los años de antigüedad de la construcción que sirve para establecer el porcentaje de depreciación del predio.
- e) Materiales utilizados en la construcción: para esto se utiliza el cuadro de valores aprobado por el CONATA
- f) Valor unitario por metro cuadrado: La sumatoria de todos los valores de las siguientes categorías representa el valor unitario del piso.
- g) Depreciación: Los intervalos que se muestran en los tablas de depreciación tienen valores que van en intervalos de 5,10,15,20,25,30,35,40,45,50 o superior.  
Dependiendo de la clasificación del predio, de los años de antigüedad y de su material estructural y de su estado de conservación se podrá definir el porcentaje de depreciación Como la antigüedad del piso es de 18 años le corresponde el intervalo de 20 años.
- h) La clasificación del predio es: Casa Habitación (1) Año de antigüedad para el cálculo de acuerdo a la tabla: 18 años: hasta 20 años.

- i) Material Estructural: ladrillo (2)
- j) Estado de Conservación : BUENO (2)
- k) Según la tabla de depreciación le corresponde el siguiente valor: Porcentaje de depreciación = 17%
- l) Valor unitario depreciado: (Depreciación porcentual) Para obtener el valor unitario depreciado se multiplica el valor unitario por el porcentaje de depreciación:  $\text{Valor Unitario Depreciado} = (\text{Valor Unitario} - (\text{Valor Unitario} \times \text{porcentaje de depreciación}))$ .
- m) Área construida: Se obtiene de la declaración o del registro histórico.
- n) Valor de la construcción: Se obtiene de multiplicar el Valor Unitario Depreciado multiplicado por Área Construida.

Para la determinación del valor por metro cuadrado de construcción se tiene en cuenta los valores establecidos para cada año por el Consejo Nacional de Tasaciones, como se presenta a continuación:

#### **2.7.2.1.1. Muros y columnas**

(EL PERUANO D. , 2018) Según el cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones para la sierra al 31 de octubre de 2016, estos se valorizan de acuerdo a los materiales utilizados como los siguientes:

A = Estructuras lamina - res curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo,

B = Columnas, vigas y/o placas de concreto armado y/o metálicas.

C = Placas de concreto e = 10 a 15 cm. albañilería armada, ladrillo o similar con columnas y vigas de amarre de concreto armado.

D = Ladrillo, sillar o similar, sin elementos de concreto armado, drywall o similar incluye techo

E = Adobe, tapial o quincha

F = Madera (estoraque, pumaquiro, huayruro, machinga, catahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tornillo o similares) dry wall o similar (sin techo)

G = Pircado con mezcla de barro.

#### **2.7.2.1.2. Techos**

(EL PERUANO D. , 2018) También de acuerdo al cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones para la sierra al 31 de octubre de 2016, estos se valorizan de acuerdo a los materiales utilizados como los siguientes:

A = Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6 m. con sobrecarga mayor a 300 kg/m<sup>2</sup>

B = Aligerados o losas de concreto armado inclinadas

C = Aligerado o losas de concreto armado horizontales.

D = Calamina metálica fibrocemento sobre viguería metálica.

E = Madera con material impermeabilizante

F = Calamina metálica fibrocemento o teja sobre viguería de madera corriente.

#### **2.7.2.1.3. Pisos**

(EL PERUANO D. , 2018) Para los pisos se tiene los siguientes materiales:

A = Mármol importado, piedras naturales importadas, porcelanato.

B = Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada madera fina.

C = Madera fina machihembrada terrazo.

D = Parquet de 1era. , lajas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40, piso laminado.

E = Parquet de 2da. loseta veneciana 30x30 lajas de cemento con canto rodado.

F = Loseta corriente, canto rodado. Alfombra.

G = Loseta vinílica, cemento bruñado coloreado. tapizón.

H = Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.

I = Tierra compactada.

#### **2.7.2.1.4. Puertas y ventanas**

(EL PERUANO D. , 2018) En esta parte se tiene el siguiente clasificador:

A = Aluminio pesado con perfiles especiales madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto) vidrio insulado.

B = Aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño especial, vidrio tratado polarizado (2) y curvado, laminado o templado.

C = Aluminio o madera fina (caoba o similar) vidrio tratado polarizado. (2) laminado o templado.

D = Ventanas de aluminio puertas de madera selecta, vidrio tratado transparente.

E = Ventanas de fierro puertas de madera selecta (caoba o similar) vidrio simple transparente.

F = Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o similar), puertas material MDF o HDF. Vidrio simple transparente.

G = Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de PVC o madera corriente.

H = Madera rústica.

#### **2.7.2.1.5. Revestimientos.**

(EL PERUANO D. , 2018) En este caso se tiene los siguientes materiales utilizados:

A = Mármol importado, madera fina (caoba o similar) baldosa acústico en techo o similar.

B = Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) enchapes en techos.

C = Superficie caravista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.

D = Enchape de madera o laminados, piedra o material vitrificado.

E = Superficie de ladrillo caravista.

F = Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.

G = Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o agua.

H = Pintado en ladrillo rústico, placa de concreto o similar.

#### **2.7.2.1.6. Baños (servicios higiénicos)**

(EL PERUANO D. , 2018) Esta parte de las construcciones se valorizan con los siguientes criterios:

A = Baños completos de lujo importado con enchape fino (mármol o similar).

B = Baños completos importados con mayólica o cerámico decorativo importado.

C = Baños completos nacionales con mayólica o cerámico nacional de color.

D = Baños completos nacionales blancos con mayólica blanca.

E = Baños con mayólica blanca parcial.

F = Baños blancos sin mayólica.

G = Sanitarios básicos de losa de 2da, fierro fundido o granito.

### **2.7.2.1.7. Instalaciones eléctricas y sanitarias**

(EL PERUANO D. , 2018) Finalmente estos componentes de la construcción se valorizan con los siguientes criterios:

A = Aire acondicionado, iluminación especial, ventilación forzada, sistema hidroneumático, agua caliente y fría, intercomunicador, alarmas, ascensor, sistema bombeo de agua y desagüe, teléfono.

B = Sistema de bombeo de agua potable, ascensor, teléfono, agua caliente y fría.

C = Igual al punto "B" sin ascensor.

D = Agua fría, agua caliente, corriente trifásica, teléfono.

E = Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono.

F = Agua fría, corriente monofásica. Teléfono.

G = Agua fría, corriente monofásica sin empotrar.

El valor unitario por  $m^2$  para una edificación determinada, se obtiene sumando los valores seleccionados de una de las 7 columnas del cuadro, de acuerdo a sus características predominantes.

Dicho valor por metro cuadrado se incrementa a partir del quinto piso en un cinco por ciento, siendo de igual manera arbitrario, porque del cuarto al quinto piso, solo hay un piso de diferencia, mientras que del primero al quinto son cuatro pisos de diferencia, y del primero al décimo quinto piso hay catorce pisos de diferencia, sin embargo la norma trata a todos por igual, lo que consideramos que no es justo.

### **2.7.2.2. Área de terreno**

En las propiedades horizontales un edificio puede tener varios pisos al mismo tiempo con varios departamentos edificados sobre un determinado área de terreno que

corresponde a todos los propietarios de la totalidad de departamentos sin importar el piso en que se encuentren, por lo que es necesario efectuar una distribución proporcional (prorrato) del área total del terreno entre todos los departamentos, para lo cual se tendrá en cuenta el área de construcción de cada departamento.

### **2.7.2.3. Área común**

Un departamento con las características establecidas por ser parte de un edificio o condominio, usa determinadas áreas que se consideran comunes porque son de uso de todos los propietarios de todos los predios, por lo mismo que también es necesario determinar la parte de área común que le corresponde a cada predio, que se sumará a los anteriores valores establecidos para la declaración jurada (autoevaluó).

#### **2.7.2.3.1. Valor de las escaleras.**

Su uso es por todas las personas que habitan los predios (departamentos) sin importar el piso en el que se ubican.

#### **2.7.2.3.2. Valor de Salas de uso múltiple**

También es usado por las personas que tengan la necesidad de estos ambientes y que asimismo pertenecen a todos los propietarios.

#### **2.7.2.3.3. Valor de los pasillos o pasadizos**

Sean estos de acceso al condominio en general o los pasadizos en los diferentes pisos que no es de propiedad de ninguno de los propietarios de predios, sino de todos los dueños de departamentos.



#### **2.7.2.3.4. Valor de estacionamientos**

Siempre y cuando no este designado a un determinado propietario y sus usos pueden ser por cualquiera de los dueños de predios comprendidos.

#### **2.7.2.4. Otras instalaciones**

En este tipo de predios también se cuenta con otras instalaciones que son necesarias para contar con los servicios básicos, seguridad, ornamental, deportivos, etc. por lo que se tiene instalaciones que deben ser valorizadas, como los siguientes:

##### **2.7.2.4.1. Valor de tanques de agua**

Los tanques de agua son instalados con el propósito de asegurar la continuidad del servicio, pudiendo ser fijos o cambiables y de diferentes materiales y capacidades de almacenamiento, por lo que su valorización debe obedecer a la necesidad de mantenimiento o cambio, mas no puede ser un importe arbitrario que no considera su estado y años de vida que le queda.

##### **2.7.2.4.2. Valor de transformadores eléctricos**

La estabilidad y continuidad del servicio de energía eléctrica es garantizada con la instalación de sub estaciones, transformadores e incluso generadores de esta energía, considerando la cantidad de consumo por los habitantes de la totalidad de predios, y para ser considerado en la declaración es necesario, la misma que debe ser a precio de reposición o de valor del bien en el mercado, tampoco puede aceptarse importes arbitrarios u obligatorios a ser consideración en la declaración jurada o auto avalúo.

#### **2.7.2.4.3. Valor de pozos a tierra**

La seguridad de descargas a tierra por posibles sobre cargas de energía se da mediante la instalación de pozos a tierra, siendo asimismo necesario realizar el mantenimiento o cambios, estos deben ser la base de los criterios a tener en cuenta para su correspondiente valorización.

#### **2.7.2.4.4. Valor de cercos**

La seguridad y/o privacidad del condominio muchas veces requiere la instalación de cercos o muros que garanticen la tranquilidad de los habitantes o propietarios de predios, siendo también necesario dar un valor económico a dichas instalaciones para ser consideradas en el valor total del predio, por lo que su valor debe estar dado por el valor de reposición.

#### **2.7.2.4.5. Valor de jardines**

Algunos condominios cuentan con el arreglo y la instalación de jardinería, que son de propiedad de todos los propietarios de predios, y por supuesto que también requiere el valor económico a considerar en la Declaración jurada, el que debe ser de acuerdo al mantenimiento y a las plantas cultivadas.

#### **2.7.2.4.6. Valor de piscinas**

Muchos condominios o edificios con departamentos de diferentes dueños cuentan con piscinas de uso particular y para su valorización se debe tener en cuenta del tamaño,

mantenimiento y calidad, a fin de no sobreestimar su valor a ser considerado en el auto avalúo.

#### **2.7.2.4.7. Valor de campos deportivos**

Asimismo los predios en condominio o propiedad horizontal que cuentan con campos o lozas deportivas, tienen que valorizar económicamente estas instalaciones porque deben asimismo ser consideradas en la declaración jurada de cada propietario, siendo entonces asignar un importe por su extensión o tamaño y estado de conservación.

#### **2.7.2.4.8. Valor de gimnasios**

Algunos predios de esta naturaleza también cuentan con gimnasios, los cuales necesitan valorización de la infraestructura y equipos a fin de ser considerados en la declaración de cada propietario, debiendo tenerse en cuenta el área de la infraestructura, la cantidad y el estado de conservación de los equipos, debiendo ser el valor de estos últimos a precio de mercado.

#### **2.7.2.4.9. Valor de parques**

En algunos condominios e incluso en edificios se ha realizado de construcción de parques privados, los que deben ser valuados considerando el estado de conservación, los años de antigüedad, el mantenimiento y las plantas que tiene.

#### **2.7.2.4.10. Valor de equipos contra incendios**

Necesariamente se tiene que contar con equipos contra incendio en casos de que estos sucedieran, estos equipos deben estar actualizados con fecha de vencimiento de

acuerdo a sus elementos o componentes, su valor debe ser por la clase, el material que se usa y la antigüedad de los mismos, pudiéndose resumir en un valor de mercado.

#### **2.7.2.4.11. Valor de cámaras de vigilancia**

Considerando el tema de seguridad y los robos que se suscitan en las ciudades, se opta por implementar un sistema de vigilancia mediante cámaras filmadoras, las que deben ser valuadas de igual manera por su valor en el mercado.

#### **2.7.2.4.12. Valor de casetas de vigilancia**

También algunos condominios cuentan con casetas de vigilancia, las que deben ser igualmente valuadas por su antigüedad y valor de mercado si fuera el caso.

#### **2.7.2.4.13. Valor de otras instalaciones.**

En general pueden existir otras instalaciones, las mismas que dependiendo de sus características de uso o de reposición deben ser valuadas para su inclusión en la declaración jurada.

### **2.7.3. Las propiedades horizontales**

Debido al crecimiento urbano sobre todo en las grandes ciudades se ha visto como una alternativa de solución a la cada vez más escasa disponibilidad de terrenos, la construcción de condominios o edificios de varios pisos para su venta por departamentos, dando lugar a una nueva visión del crecimiento de las grandes urbes.

En este contexto nace la propiedad horizontal que tiene como principal característica la convivencia de varias familias con dos clases de derechos de propiedad. Un derecho de

propiedad individual sobre el departamento o predio y, otro derecho de propiedad colectiva o copropiedad sobre el terreno, las áreas comunes y demás instalaciones que son de propiedad común.

Entiéndase como propiedad al derecho o facultad de poseer un predio o departamento. En este contexto la propiedad viene a ser el poder directo que una persona natural o jurídica tiene sobre un predio que le permite disponer libre y voluntariamente sobre su uso dentro de los límites legales.

También es necesario aclarar sobre lo que se entiende por horizontal, que es aquello paralelo al horizonte utilizándose la palabra en oposición a lo que es vertical.

Entonces se determina que propiedad horizontal son los predios que se construyen y utilizan en diferentes planos horizontales paralelos al horizonte, ejerciendo derecho sobre ellos los propietarios sobre uno o varios pisos en edificios de acuerdo a la compra que realizan en forma separada diferentes personas, pero que este caso asumen obligaciones y derechos comunes sobre las áreas o instalaciones que no son de exclusiva propiedad.

Visto de este modo, se debe entender que en un edificio o condominio existen varios propietarios de departamentos, pero al mismo tiempo se entiende que nadie es dueño del edificio en su totalidad, por lo tanto a estos predios individualizados se les tiene que agregar los espacios e instalaciones comunes para determinar su valor económico total.

Se deduce así que en el derecho de propiedad horizontal los propietarios tienen un porcentaje de propiedad sobre el terreno, las áreas e instalaciones comunes, debiendo compartir de este modo las obligaciones que genera dicha propiedad como por ejemplo el pago de tributos de acuerdo a ley.

Son de propiedad exclusiva cada uno de los departamentos, también pueden ser propiedad exclusiva oficinas y cocheras o estacionamientos que estén especificados en la

escritura pública como tales. En cambio son de propiedad común: el terreno sobre el cual se ejecutó la construcción y las áreas de uso compartido como las entradas, pasadizos, gradas o escaleras, ascensores, terrazas o azoteas, sótanos, sala de usos múltiples, campos o lozas deportivas, jardines, piscinas, etc.

En estos casos es necesario una organización para una buena convivencia en el edificio mediante una junta de administración que vele por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los propietarios. Siendo necesario en estos casos elaborar un reglamento que establezca las pautas de organización y convivencia indicando las normas para el uso de los departamentos como si son únicamente para vivienda, o también se puede ejercer actividades económicas o profesionales, si se permite tener mascotas, días y horas para reuniones o fiestas, etc. Asimismo deben quedar establecido las reuniones de propietarios o conductores de predios para resolver situaciones que se presentan en la diaria convivencia, contratación de personal de vigilancia y limpieza, actividades de mantenimiento, etc.

En este documento de convivencia es necesario establecer las obligaciones y prohibiciones que deben ser de estricto cumplimiento, quedando todos los propietarios o conductores de los departamentos comprometidos con lo establecido en dicho reglamento, la conservación y cuidado de la propiedad y áreas comunes, el pago de tributos y arbitrios municipales, horas de visita, horas de mudanza, etc. y por otro lado las prohibiciones como el inadecuado uso del predio con actividades o actos que atentan contra la moral y las buenas costumbres, la perturbación de los vecinos, poner en riesgo la seguridad de los predios, etc.

Por su parte la junta de administración debe atender las solicitudes y reclamos de los vecinos, la custodia y conservación de las áreas e instalaciones comunes, recaudar los aportes de los integrantes del condominio para mantenimiento y pagos comunes, archivar

adecuadamente la documentación, convocar a las asambleas de propietarios, cumplir y hacer cumplir con los acuerdos de asambleas, representar al condominio ante las instancias u organizaciones públicas y privadas, rendición de cuentas y actividades y hacer entrega oportuna de los bienes y documentos cuando corresponda, etc.

Es lógico que en esta modalidad de convivencia se presentan algunos inconvenientes o problemas que deben ser liderados en su solución por el presidente de la junta de administración, con cargo a dar cuenta a la asamblea de propietarios, como la falta de pago de los aportes comunes o morosidad de algunos propietarios, o la negativa de pago por no hacer uso de las áreas comunes, también cuando los predios son habitados por inquilinos no quieren asumir los aportes y tampoco lo hace el dueño, etc.

## **2.8. Definición de conceptos**

A continuación presento algunos términos que es necesario especificar para la presente investigación.

### **1. Área común**

Son las partes de un edificio o condominio, de un terreno, aires o entradas y salidas que pertenecen a un conjunto de propietarios y cuyo uso o utilización corresponde a todos, por el cual comparten los derechos y obligaciones.

### **2. Contribuyentes**

Son las personas naturales o jurídicas que son propietarios de uno o más predios ubicados dentro de la jurisdicción municipal y que tienen la obligación de cumplir con el pago de los tributos a los que están afectos.

### **3. Construcción**

Viene a ser el resultado de actividades o acciones planificadas y realizadas con determinada tecnología para tener finalmente edificios o infraestructuras destinadas a un determinado uso, también se dice que una construcción es una obra ejecutada.

### **4. Impuesto**

Es el tributo cuya obligación no origina para los obligados o contribuyentes una contraprestación directa ni indirecta por los gobiernos locales.

### **5. Impuesto predial**

Es un tributo de periodicidad anual administrado por los gobiernos locales y que grava el valor de los predios urbanos y rústicos de acuerdo a ley, que incluye a los terrenos donde se edificaron infraestructuras con instalaciones fijas y permanentes que son parte integrante de los predios y no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o modificar dicha infraestructura.

### **6. Metodología**

Es el proceso a seguir para establecer el valor del predio en base a las normas legales y procedimientos establecidos para la determinación de la base imponible y el cálculo del importe a pagar por la propiedad de los predios.



## **7. Pisos de construcción**

Se entiende por piso a la superficie inferior horizontal de una edificación, además también se llama así a los diferentes niveles de un edificio, indicando por ejemplo: ese edificio tiene veinte pisos.

## **8. Proceso**

En este caso está referido al proceso metodológico de efectuar los cálculos para la valorización de los predios.

## **9. Propiedad horizontal**

Llámesese así a los predios construidos en diferentes planos horizontales paralelos al horizonte, cuyos propietarios tienen derechos sobre dichos predios y al mismo tiempo asumen obligaciones para una convivencia armoniosa en edificios o condominios.

## **10. Prorrateo**

Es la distribución equitativa proporcional de las áreas comunes y otras instalaciones entre los propietarios de los predios en propiedad horizontal.

## **11. Valorización**

Proceso mediante el cual se establece el valor de los predios que incluye las áreas comunes y demás instalaciones con el propósito de determinar el valor total de un predio que servirá para la determinación del impuesto predial.

## **12. Gestión municipal**

Son acciones basadas en políticas y principios que realizan las municipalidades para que puedan cumplir con sus funciones atribuidas por el marco legal de su competencia tendiendo a lograr sus fines, objetivos y metas en un determinado periodo fiscal, aplicando criterios de eficiencia, eficacia y desempeño.

### **2.9. Hipótesis y variables**

Como respuesta a las preguntas o alternativa de solución al problema, seguidamente presentamos las hipótesis.

#### **2.9.1. Hipótesis general**

El proceso metodológico de valorización objetiva permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### **2.9.2. Hipótesis específicas**

1. La metodología de valorización objetiva por pisos permite determinar el valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.
2. La metodología de prorrato de terreno permite determinar el área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.
3. La metodología de prorrato de áreas comunes totales permite la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

4. La metodología del valor de mercado permite la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### 2.10. Operacionalización de las variables

Para esto es necesario en primer lugar la identificación de las variables y sus dimensiones, así como la formulación lógico-matemático de la hipótesis.

**Variable independiente:** proceso metodológico de valorización objetiva

D1: Valorización por pisos

D2: Prorrateo de terreno

D3: Prorrateo de áreas comunes

D4: Valor de mercado

**Variable dependiente:** Impuesto predial justo

D1: Valor de la construcción

D2: Área de terreno

D3: Área común

D4: Otras instalaciones

Afirmando que la variable dependiente tiene relación con la variable independiente.

Entonces el impuesto predial justo está en función al proceso metodológico de valorización objetiva; que a su vez comprende varios procedimientos particulares para dar valor a cada uno de sus componentes:

Impuesto Predial justo =  $(X_1, X_2, X_3, X_4)$ .

Impuesto Predial justo = (valorización por pisos, prorrato del terreno, prorrato de áreas comunes y valor de mercado de otras instalaciones).

### Operacionalización de variables

Hipótesis	Variables	Dimensiones	Indicadores
El proceso metodológico de valorización objetiva permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.	<b>Variable Independiente:</b> Proceso metodológico de valorización objetiva	➤ Valorización por pisos	✓ Valor de la construcción
		➤ Prorrato de terreno	✓ Valor del terreno
		➤ Prorrato de áreas comunes	✓ Valor de las áreas comunes
		➤ Valor de otras instalaciones	✓ Valor de mercado
	<b>Variable Dependiente:</b> Impuesto predial justo	➤ Valor de la construcción	✓ Muros y columnas
			✓ Techos
			✓ Pisos
			✓ Puertas y ventanas
			✓ Revestimientos
		✓ Servicios higiénicos e instalaciones eléctricas	
➤ Área del terreno	✓ Metros cuadrados o valor del terreno		
➤ Área Común	✓ Metros cuadrados o valor de las áreas comunes		
➤ Otras instalaciones	✓ Valor de tanques de agua ✓ Valor de transformadores eléctricos ✓ Valor de pozos a tierra		

## Capítulo III

### Metodología

#### 3.8. Método de investigación

Por la naturaleza del tema y de la investigación se utilizará los siguientes métodos:

- **Método Científico**; que guiará todo el proceso de investigación garantizando el rigor científico necesario para el trabajo.
- **Método inductivo – deductivo**, que permitirá a partir realizar las inferencias necesarias para la obtención de conclusiones.
- **Método analítico – sintético**, para la descomposición del todo en sus partes y posterior explicación del problema con el conocimiento de la estructura sistémica de los elementos y de su relación entre ellos.
- **Método comparativo**, para comparar los resultados en cuanto al Control Tributario en el SATH y su incidencia en la recaudación de ingresos, para cada año de análisis.

- **Método estadístico**, para el tratamiento y sistematización de la información, recopilada a través de encuestas a los responsables de los diferentes órganos.

### 3.9. Tipo de la investigación

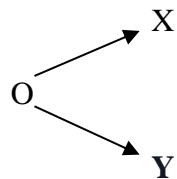
Considerando el problema, los objetivos, la población de estudio y el enfoque, corresponde la investigación aplicada, por cuanto será de uso conceptos y teorías desarrolladas, las que serán aplicadas en la solución del problema.

### 3.10. Nivel de investigación

En cuanto al nivel, es el descriptivo correlacional.

### 3.11. Diseño de la investigación

El diseño esta dado de la siguiente manera: Descriptivo correlacional; donde se entiende que la determinación del impuesto predial justo tiene relación con el proceso metodológico objetivo a emplearse para establecer la base imponible para el cálculo del impuesto y, teniendo en cuenta la población y muestra, el diseño viene a ser el siguiente:



### 3.12. Población y muestra

#### **Población**

A este respecto, Según Carrasco (2017), “la población es el conjunto de todos los elementos que forman parte del espacio territorial al que pertenece el problema de investigación y poseen características mucho más concretas que el universo”. (p. 236)

Para el presente estudio tenemos como población 70 trabajadores que participan en la administración del impuesto predial y que conocen la actual metodología de cálculo y tienen experiencia en la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto predial, así como las observaciones que han hecho llegar los contribuyentes en diferentes épocas, por lo que consideramos que su opinión al respecto es valiosa

#### **Muestra**

Con respecto a la muestra, según Hernández, (2014), “categoriza las muestras en dos ramas: las muestras no probabilísticas y las muestras probabilísticas. En las muestras probabilísticas, todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos para la muestra y se obtiene definiendo las características de la población y del tamaño de la muestra, por medio de una selección aleatoria de muestreo”.

Considerando el tamaño de la población, para este estudio hemos considerado a dichos trabajadores como población y muestra al mismo tiempo, constituyéndose el presente trabajo en un censo para el acopio de información necesario para el tratamiento estadístico en la prueba de hipótesis.

En conclusión para el presente estudio la población está determinada por los trabajadores del SATH y la muestra son 70 trabajadores de la misma entidad.

### **3.13. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Toda investigación requiere del uso de técnicas e instrumentos que permitan acopiar datos e información que servirán para el análisis y la contrastación de las hipótesis de investigación, en este estudio se tiene a las siguientes técnicas e instrumentos.

#### **3.13.1. Técnicas de Recolección de Datos**

La recolección de datos se efectuará utilizando las siguientes técnicas:

- El fichaje
- La encuesta
- La entrevista

#### **3.13.2. Instrumentos de Recolección de Datos**

Corresponde utilizar los siguientes instrumentos:

- La ficha
- El cuestionario
- Base de preguntas

### **3.14. Procedimiento de recolección de datos**

Se utilizó el cuestionario como instrumento de recolección o acopio de datos, luego se procedió a su tratamiento para una correcta presentación en una matriz de datos, el mismo que sirvió para el análisis e interpretación de los resultados.



## **Capítulo IV**

### **Resultados de la investigación**

#### **Presentación.**

En este capítulo presentamos los resultados estadísticos luego de aplicar el instrumento de recolección de datos acerca del estudio de las variables Proceso metodológico para la determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. Los resultados están en relación a dos tipos de estudio descriptivos e inferenciales tanto por variables y dimensiones.

#### **Análisis y discusión de resultados**

##### **4.1. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.**

Se utilizará el programa SPSS v25 y Microsoft Excel.

Se presenta los datos en la tabla de frecuencia que en estadística se le llama distribución de frecuencias a la agrupación de datos en categorías mutuamente excluyentes que indican el número de observaciones en cada escala.

También se presenta los Gráficos que son una representación gráfica de los datos generalmente numéricos mediante recursos gráficos (líneas, vectores, superficies o símbolos), para que se manifieste visualmente la relación matemática o correlación estadística que guardan entre sí.

### **Presentación de resultados en tabla y gráficos**

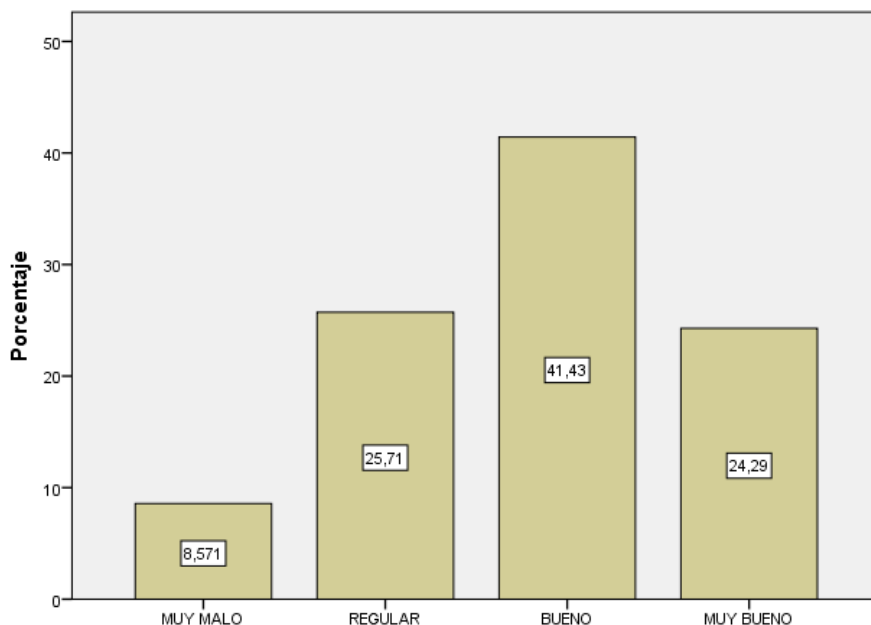
#### **4.2 Resultados porcentuales variable proceso metodológico de valorización objetiva**

**Tabla N° 01. Resultados porcentuales proceso metodológico de valorización objetiva**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Muy malo	6	8,6
Regular	18	25,7
Bueno	29	41,4
Muy bueno	17	24,3
Total	70	100,0

Fuente: Resultado de la encuesta

### Gráfico N° 01. Resultados porcentuales proceso metodológico de valorización objetiva



Fuente: Tabla N° 1

#### Interpretación.

En la tabla y gráfico N° 01 se observa que el 41,4% de encuestados opinan que el proceso metodológico de valorización objetiva es bueno, el 25,7% opinan que es regular y el 24,3% mencionan que es muy bueno. Si consideramos que la opinión regular y buena es relativamente mayor que muy bueno, concluiremos que el proceso metodológico de valorización no es muy buena, inclusive se observa que el 8,6 % dicen que el proceso es muy malo.

De lo interpretado en el párrafo precedente es posible colegir que es necesario mejorar dicho proceso de valorización que debe ser objetivo o concreto en cuanto a la metodología a seguirse, entendiendo que es necesario garantizar un cálculo que se aproxime a una base

imponible real y justa, el mismo que incidirá directamente en la determinación del impuesto a pagar; este proceso metodológico comprende varios sub procesos que se van analizando en los siguientes resultados obtenidos.

En el grafico se observa la prevalencia del nivel bueno seguido del regular, luego muy bueno y finalmente muy malo.

#### **4.3 Resultados de las frecuencias de la variable Impuesto predial justo y dimensiones**

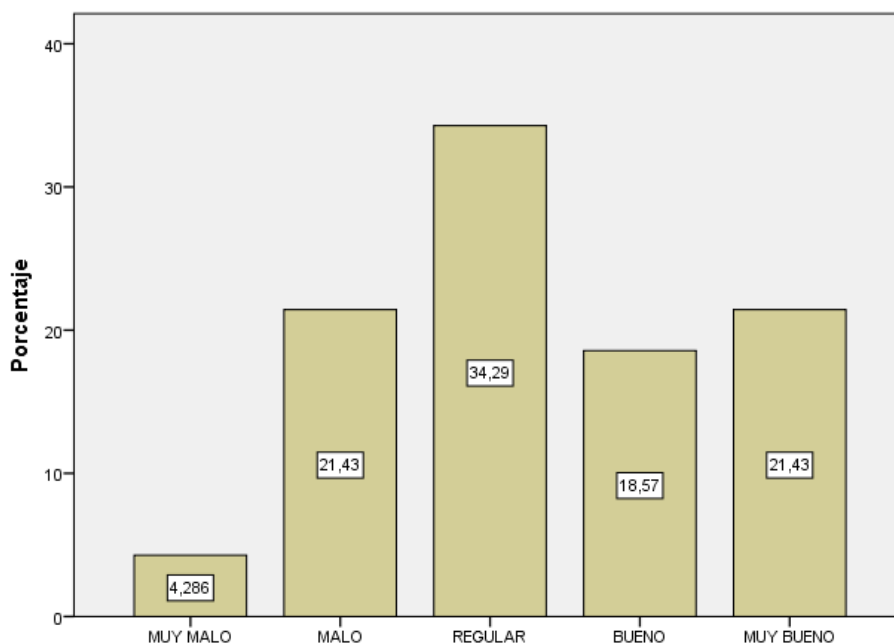
La variable impuesto predial justo estuvo dimensionada en: valor de la construcción, área del terreno, área común y otras instalaciones, se presentan las tablas y gráficos correspondientes.

**Tabla N° 02. Resultados porcentuales de impuesto predial justo**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Muy malo	3	4,3
Malo	15	21,4
Regular	24	34,3
Bueno	13	18,6
Muy bueno	15	21,4
Total	70	100,0

Fuente: Resultado de la encuesta.

**Gráfico N° 02. Resultados porcentuales de impuesto predial justo**



Fuente: tabla N° 2

### **Interpretación.**

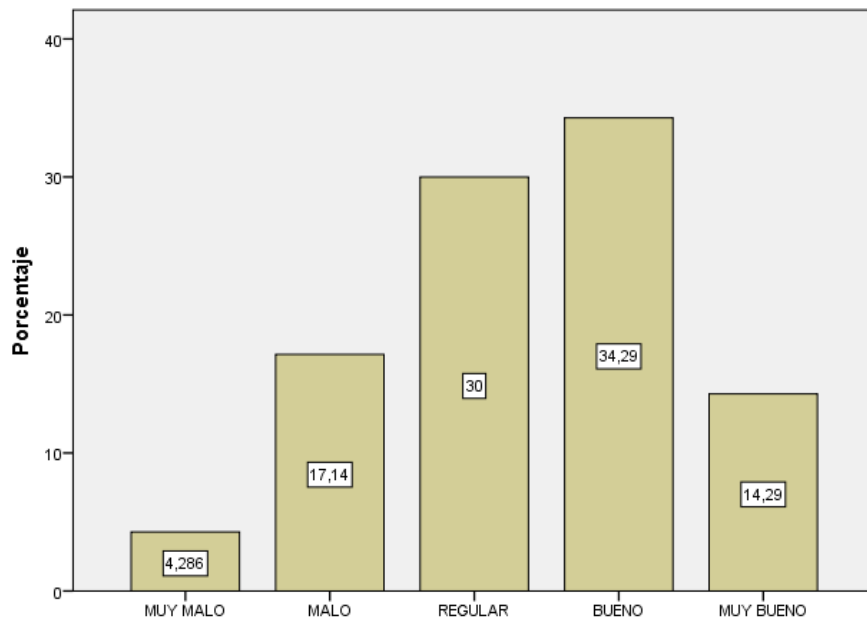
En la tabla y grafico N° 02 se tiene como resultados que un 34,29 % de los encuestados manifiestan su indiferencia acerca del impuesto predial justo, considerando como regular sobre el criterio de justo con respecto al impuesto a pagarse; un 18,57% dicen estar de acuerdo y consideran como bueno el impuesto calculado, y un 21,43 % manifiestan que esta bueno el impuesto determinado, pero también un 21,43 % dicen estar en desacuerdo o que dicho impuesto calculado es malo y, un 4,29 % dicen estar totalmente en desacuerdo o que el impuesto calculado es muy malo; quedando como resultado que un 60,01 % no está a favor de los resultados de calculo que se efectúa para la determinación del impuesto predial, reforzando de esta manera la necesidad de mejorar o precisar una metodología o procedimiento que sea más exacta o razonable en la determinación de la base imponible y del mismo impuesto.

**Tabla N° 03. Resultados porcentuales de valor de la construcción**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Muy malo	3	4,3
Malo	12	17,1
Regular	21	30,0
Bueno	24	34,3
Muy bueno	10	14,3
Total	70	100,0

Fuente: Resultado de la encuesta

**Gráfico N° 3. Resultados porcentuales de valor de la construcción**



Fuente: tabla N° 03

### **Interpretación:**

Para la determinación del valor por metro cuadrado de construcción, es necesario contar con información acerca de los materiales utilizados y para esto se utiliza el cuadro de valores aprobado por el CONATA, y, de la sumatoria de todos estos valores se obtiene el valor unitario por metro cuadrado, es decir que de la sumatoria de todos los valores de las distintas categorías que han sido utilizadas en los muros y columnas, techos, pisos, puertas y ventanas, revestimientos, baños (servicios higiénicos) y las instalaciones eléctricas y sanitarias, se obtiene el valor por metro cuadrado. Dicho valor por metro cuadrado se incrementa arbitrariamente a partir del quinto piso en un cinco por ciento, porque del cuarto al quinto piso, solo hay un piso de diferencia, mientras que del primero al quinto son cuatro pisos de diferencia, y del primero al décimo quinto piso hay nueve pisos de diferencia, sin embargo la norma trata a todos por igual, lo que consideramos que no es justo.

El proceso de valorización continua con la aplicación de una tasa o porcentaje de depreciación que van en intervalos de 5,10,15,20,25,30,35,40,45,50 o superior, dependiendo de la clasificación del predio, de los años de antigüedad y de su material estructural y de su estado de conservación se podrá definir el porcentaje de depreciación, a este respecto también es necesario precisar que al emitir las municipalidades una declaración jurada automatizada (por el que se cobran un importe de emisión) los emisores determinan una tasa de depreciación que en muchos casos no corresponde a la situación real.

Sin embargo se obtiene como resultado de la encuesta que un 34.29 % están de acuerdo con la metodología de valorización de la construcción, es decir que la consideran como buena, pero si sumamos indiferente 30%, más 17,14 % que están en desacuerdo y 4,29% que están totalmente en desacuerdo, se tiene en total 51,69 % que no están de acuerdo,

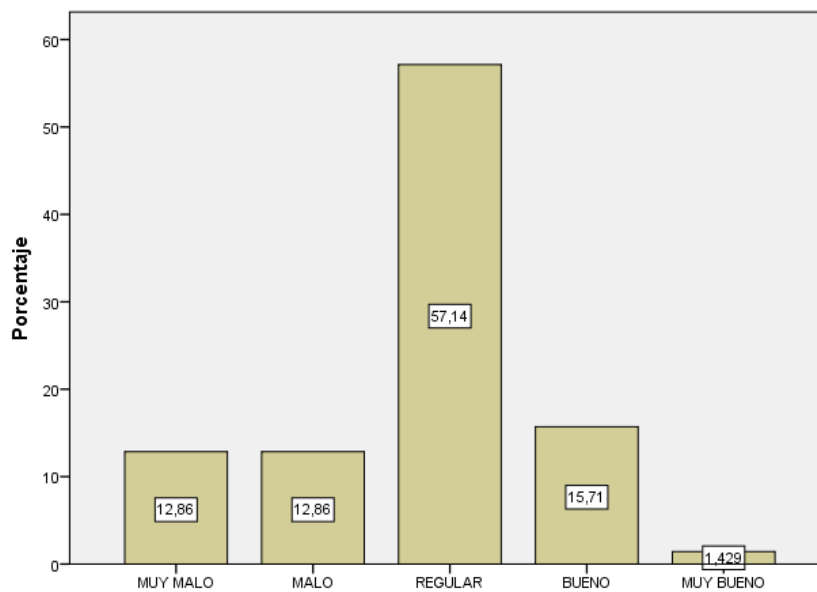
por lo que también consideramos que es necesario seguir mejorando una metodología que se acerque a lo justo.

**Tabla N° 4. Resultados porcentuales de valorización del área de terreno**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Muy malo	9	12,9
Malo	9	12,9
Regular	40	57,1
Bueno	11	15,7
Muy bueno	1	1,4
Total	70	100,0

Fuente: Resultado de la encuesta

**Gráfico N° 4. Resultados porcentuales de área del terreno**



Fuente: tabla N° 4



### **Interpretación:**

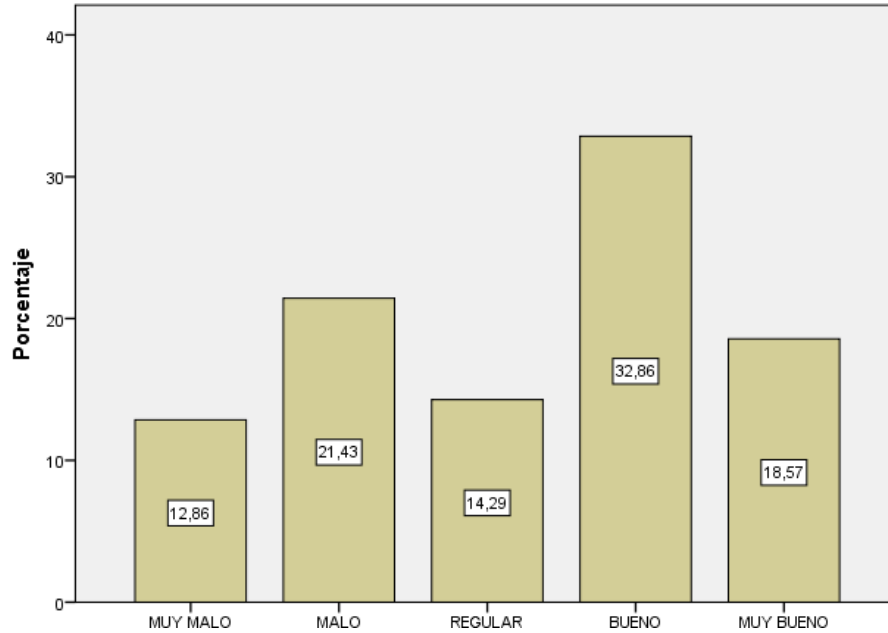
Tratándose de la valorización del área de terreno se tiene los siguientes resultados: indiferente 57,14% (regular), de acuerdo 15,71 % (bueno), totalmente de acuerdo 1,43 % (muy bueno), en desacuerdo 12,86 % (malo) y totalmente en desacuerdo 12,96 % (muy malo), de estos resultados se puede concluir que los responsables de emitir la declaración jurada en un total de 17,14 % piensan que se está trabajando adecuadamente en la valorización de los terrenos, pero puede notarse que el mayor porcentaje no está de acuerdo (57,14%) y más aún en total 25,72% dicen que esto está mal y muy malo, corroborándose nuevamente la necesidad de mejorar la metodología de valorización de los terrenos. De las entrevistas realizadas se concluye que existe discrepancias entre el valor de arancel fijado para diferentes zonas del área urbano y de las zonas periféricas al área urbano, y repetición del área de terreno en las propiedades horizontales.

**Tabla N° 5. Resultados porcentuales de área Común**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Muy malo	9	12,9
Malo	15	21,4
Regular	10	14,3
Bueno	23	32,9
Muy bueno	13	18,6
Total	70	100,0

Fuente: Resultado de la encuesta

**Gráfico N° 5. Resultados porcentuales de área común**



Fuente: tabla N° 5

**Interpretación:**

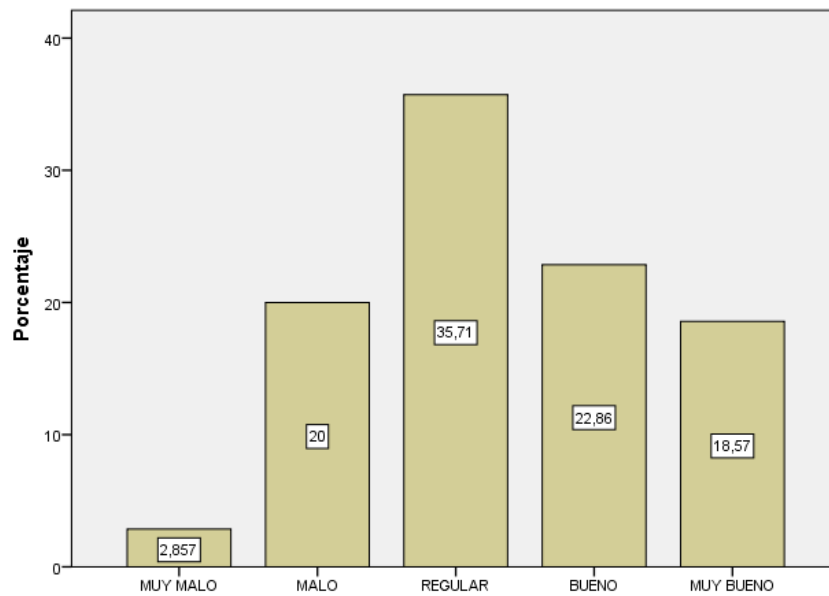
En cuanto a la valorización de las áreas comunes las encuestas han arrojado los siguientes resultados: están de acuerdo 32,86% (bueno), en desacuerdo 21,43% (malo), totalmente de acuerdo 18,57% (muy bueno), indiferente 14,29% (regular) y totalmente en desacuerdo 12,86% (muy malo), concluyendo que el 51,43 % está de acuerdo y muy de acuerdo, pero el resto también deja un alto porcentaje de indiferencia o desacuerdo con esta parte de la valorización. Siendo en este caso el principal problema la determinación del porcentaje de área común que le corresponde asumir en su declaración a cada contribuyente, para lo cual es necesario establecer la base que se usará para establecer dicho porcentaje y que se ajuste a la propiedad para cumplir con el principio de equidad y de correspondencia acudiendo al método de prorrateo.

**Tabla N° 6. Resultados porcentuales de Otras instalaciones**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Muy malo	2	2,9
Malo	14	20,0
Regular	25	35,7
Bueno	16	22,9
Muy bueno	13	18,6
Total	70	100,0

Fuente: Resultado de la encuesta

**Gráfico N° 6. Resultados porcentuales de Otras instalaciones**



Fuente: tabla N° 6

### **Interpretación:**

En este caso los resultados tienen un comportamiento diferente a los anteriores, porque la mayoría que hace un 35,71 % son indiferentes o consideran como regular la valorización de las otras instalaciones con las que cuenta una propiedad horizontal, pero que dichas instalaciones son de uso común de todos los propietarios, quizás porque la directiva establece valores definidos, lo que a nuestro parecer no es lo correcto, porque dichas instalaciones muchas veces no tienen el valor de reposición o de mercado que les asignan en la declaración jurada, constituyéndose también en una arbitrariedad o imposición forzada a estas valorizaciones, que deberían ajustarse a la realidad, y esto es posible si se considera su valor de mercado o de reposición, y dicho valor al mismo tiempo debe ser prorrateado entre todos los obligados tributariamente. Los otros resultados como puede verse son, de acuerdo 22,86% (bueno), totalmente de acuerdo 18,57% (muy bueno), en desacuerdo 20% (malo) y, totalmente en desacuerdo 2,86% (muy malo). Concluyendo en esta parte que también es necesario precisar o mejorar la metodología de valorización de las otras instalaciones para una justa determinación del impuesto predial.

#### **4.4. Estudio correlacional por variable y dimensiones: Proceso metodológico para la determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo**

El estudio correlacional se realizó con el propósito de analizar los objetivos propuestos al formular el problema general y los problemas específicos y las resoluciones de las pruebas de hipótesis estadísticas a fin de verificar las hipótesis científicas formuladas como respuestas anticipadas al problema.

## **Correlación entre las variables proceso metodológico e impuesto predial justo**

### **Objetivo general**

Identificar el proceso metodológico adecuado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

### **Baremo de interpretación del coeficiente de correlación**

Valor	Significado
1.00	Correlación positiva perfecta
0.80	Correlación positiva muy fuerte
0.60	Correlación positiva fuerte
0.40	Correlación positiva moderada
0.20	Correlación positiva débil
0.00	Probablemente no existe correlación

### **Calculo del coeficiente de correlación**

El cálculo se realizó mediante el software SPSS

### Correlaciones

		Proceso metodológico	Impuesto predial
Tau_b de Kendall	Proceso metodológico	1,000	,455**
	Impuesto predial	,455**	1,000
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	70	70

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

### Interpretación

El resultado muestra  $\tau = 0,46$  con una significación bilateral de  $p = 0,000$  este p valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,46$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva moderada. Por tanto se logra establecer que existe una relación moderada entre el proceso metodológico y el impuesto predial justo.

### Prueba de hipótesis para la variable proceso metodológico e impuesto predial justo

**Hipótesis general formulada:**

El proceso metodológico de valorización objetiva permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

### **Prueba de hipótesis: Significancia estadística**

1. Hipótesis Nula ( $H_0$ ): No existe relación significativa entre el proceso metodológico de valorización objetiva para determinar el impuesto predial justo.

$$H_0: \tau = 0$$

Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ): Existe relación significativa entre el proceso metodológico de valorización objetiva para determinar el impuesto predial justo.

$$H_1: \tau \neq 0$$

2. Nivel de significancia  $\alpha = 99\%$  la  $Z_{crítica} = 2,58$
3. Cálculo del estadístico

$$Z = \frac{\tau}{\sqrt{\frac{2(2N+5)}{9N(N-1)}}}$$

Reemplazando datos en la fórmula se tiene  $Z=5,63$

Donde:

$$Z_{crítica} = 2,58$$

$$\tau = 0,46$$

$$N = 70$$



4. Regla de decisión  $Z_{cal} > Z_{crítica}$  para aceptar  $H_0$ ; se observa que  $5,63 > 2,58$  el valor  $Z$  calculado cae en la región de rechazo, en consecuencia aceptamos la hipótesis alterna.

#### 5. Toma de decisión

Al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión, se logra establecer que existe una relación moderada significativa entre el proceso metodológico y el impuesto predial justo.

### Correlación entre metodología de valorización y valor de construcción

#### Objetivo específico

Identificar una metodología de valorización apropiada para la determinación del valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### Baremo de interpretación del coeficiente de correlación

Valor	Significado
1.00	Correlación positiva perfecta
0.80	Correlación positiva muy fuerte
0.60	Correlación positiva fuerte
0.40	Correlación positiva moderada



0.20	Correlación positiva débil
0.00	Probablemente no existe correlación

### Calculo del coeficiente de correlación

El cálculo se realizó mediante el software SPSS

#### Correlaciones

		Proceso metodológico	Valor de construcción
Tau_b de Kendall	Proceso metodológico	1,000	,441**
	Valor de construcción	,441**	1,000
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	70	70

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

### Interpretación

El resultado muestra  $\tau = 0,44$  con una significación bilateral de  $p = 0,000$  este p valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,44$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación

positiva moderada. Por tanto se logra establecer que existe una relación moderada entre metodología de valorización y valor de construcción.

### **Prueba de hipótesis para metodología de valorización y valor de construcción**

#### **Hipótesis específica:**

La metodología de valorización objetiva por pisos permite determinar el valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### **Prueba de hipótesis: Significancia estadística**

1. Hipótesis Nula ( $H_0$ ): No existe relación significativa entre metodología de valorización objetiva y valor de construcción de las propiedades horizontales

$$H_0: \tau = 0$$

Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ): Existe relación significativa entre metodología de valorización objetiva y valor de construcción de las propiedades horizontales

$$H_1: \tau \neq 0$$

2. Nivel de significancia  $\alpha = 99\%$  la  $Z_{crítica} = 2,58$

3. Cálculo del estadístico

$$Z = \frac{\tau}{\sqrt{\frac{2(2N+5)}{9N(N-1)}}}$$

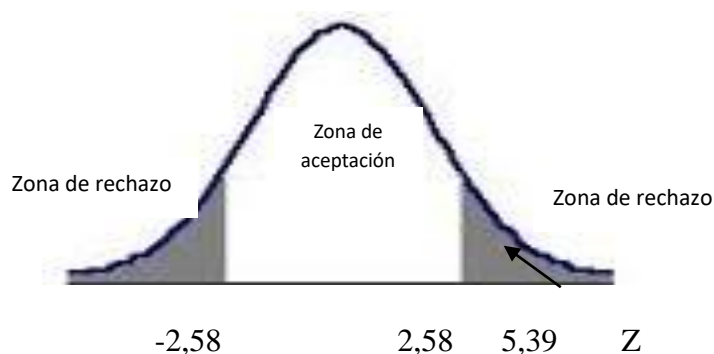
Reemplazando datos en la fórmula se tiene  $Z = 5,39$

Donde:

$$Z_{crítica} = 2,58$$

$$\tau = 0,44$$

$$N = 70$$



4. Regla de decisión  $Z_{\text{cal}} > Z_{\text{crítica}}$  para aceptar  $H_0$ ; se observa que  $5,39 > 2,58$  el valor  $Z$  calculado cae en la región de rechazo, en consecuencia aceptamos la hipótesis alterna.

#### 5. Toma de decisión

Al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión que metodología de valorización objetiva y valor de construcción de las propiedades horizontales están relacionados de manera moderada y significativa.

### **Correlación entre metodología de valorización y área del terreno**

Identificar una metodología de valorización apropiada para la determinación del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

#### **Baremo de interpretación del coeficiente de correlación**

Valor	Significado
1.00	Correlación positiva perfecta

0.80	Correlación positiva muy fuerte
0.60	Correlación positiva fuerte
0.40	Correlación positiva moderada
0.20	Correlación positiva débil
0.00	Probablemente no existe correlación

### Calculo del coeficiente de correlación

El cálculo se realizó mediante el software SPSS

#### Correlaciones

		Proceso metodológico	Área del terreno
Tau_b de Kendall	Proceso metodológico	1,000	,439**
	Área del terreno	,439**	1,000
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	70	70

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

## **Interpretación**

El resultado muestra  $\tau = 0,44$  con una significación bilateral de  $p = 0,000$  este  $p$  valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,44$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva moderada. Por tanto se logra establecer que existe una relación moderada entre proceso metodológico de la valorización objetiva y el área de terreno.

## **Prueba de hipótesis para proceso metodológico de la valorización objetiva y el área de terreno**

### **Hipótesis específica formulada:**

La metodología de prorrateo de terreno permite determinar el área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

### **Prueba de hipótesis: Significancia estadística**

1. Hipótesis Nula ( $H_0$ ): No existe relación significativa entre proceso metodológico de la valorización apropiada y el área de terreno.

$$H_0: \tau = 0$$

Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ): Existe relación significativa entre proceso metodológico de la valorización apropiada y el área de terreno.

$$H_1: \tau \neq 0$$

2. Nivel de significancia  $\alpha = 99\%$  la  $Z_{crítica} = 2,58$

3. Cálculo del estadístico

$$Z = \frac{\tau}{\sqrt{\frac{2(2N+5)}{9N(N-1)}}}$$

Reemplazando datos en la formula se tiene  $Z = 5,39$

Donde:

$$Z_{\text{crítica}} = 2,58$$

$$\tau = 0,44$$

$$N = 70$$



4. Regla de decisión  $Z_{\text{cal}} > Z_{\text{crítica}}$  para aceptar  $H_0$ ; se observa que  $5,39 > 2,58$  el valor  $Z$  calculado cae en la región de rechazo, en consecuencia aceptamos la hipótesis alterna.

5. Toma de decisión

Al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión que proceso metodológico de la valorización apropiada y el área de terreno están relacionados de manera moderada.

### **Correlación entre proceso metodológico de la valorización objetiva y el área común.**

#### **Objetivo específico**

Identificar una metodología apropiada para la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

### Baremo de interpretación del coeficiente de correlación

Valor	Significado
1.00	Correlación positiva perfecta
0.80	Correlación positiva muy fuerte
0.60	Correlación positiva fuerte
0.40	Correlación positiva moderada
0.20	Correlación positiva débil
0.00	Probablemente no existe correlación

### Calculo del coeficiente de correlación

El cálculo se realizó mediante el software SPSS

#### Correlaciones

		Proceso metodológico	Área común
Tau_b de Kendall	Proceso metodológico	1,000	,201*
	Área común	,201*	1,000
	Sig. (bilateral)	.	,031
	N	70	70
	Sig. (bilateral)	,031	.
	N	70	70

\*. La correlación es significativa al nivel 0,05 (bilateral).

## **Interpretación**

El resultado muestra  $\tau = 0,20$  con una significación bilateral de  $p = 0,031$  este p valor hallado es menor que  $p < 0,05$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,20$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva débil entre el proceso metodología objetiva y área común.

## **Prueba de hipótesis para proceso metodología objetiva y área común.**

### **Hipótesis específica formulada:**

La metodología de prorrateo de áreas comunes totales permite la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

## **Prueba de hipótesis: Significancia estadística**

1. Hipótesis Nula ( $H_0$ ): No existe relación significativa entre proceso de metodología objetiva y área común

$$H_0: \tau = 0$$

2. Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ): Existe relación significativa entre proceso de metodología objetiva y área común

$$H_1: \tau \neq 0$$

3. Nivel de significancia  $\alpha = 95\%$  la  $Z_{crítica} = 1,96$

4. Cálculo del estadístico

$$Z = \frac{\tau}{\sqrt{\frac{2(2N+5)}{9N(N-1)}}}$$



Reemplazando datos en la formula se tiene  $Z = 2.44$

Donde:

$$Z_{\text{crítica}} = 1,96$$

$$\tau = 0,20$$

$$N = 70$$



4. Regla de decisión  $Z_{\text{cal}} > Z_{\text{crítica}}$  para aceptar  $H_0$ ; se observa que  $2,44 > 1,96$  el valor  $Z$  calculado cae en la región de rechazo, en consecuencia aceptamos la hipótesis alterna.

5. Toma de decisión

Al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión que el proceso de metodología objetiva y área común están relacionados de manera débil y significativa.

### **Correlación entre la dimensión metodología objetiva y valorización de otras instalaciones**

#### **Objetivo específico**

Establecer la metodología objetiva para la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

### Baremo de interpretación del coeficiente de correlación

Valor	Significado
1.00	Correlación positiva perfecta
0.80	Correlación positiva muy fuerte
0.60	Correlación positiva fuerte
0.40	Correlación positiva moderada
0.20	Correlación positiva débil
0.00	Probablemente no existe correlación

### Calculo del coeficiente de correlación

El cálculo se realizó mediante el software SPSS

#### Correlaciones

		Proceso metodológico	Otras instalaciones
Tau_b de Kendall	Proceso metodológico	1,000	-,257**
	Sig. (bilateral)	.	,005
	N	70	70
	Otras instalaciones	-,257**	1,000
	Sig. (bilateral)	,005	.
	N	70	70

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

## **Interpretación**

El resultado muestra  $\tau = 0,26$  con una significación bilateral de  $p = 0,005$  este  $p$  valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,26$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva débil. Por tanto se logra establecer que existe una relación débil entre el proceso metodológico y otras instalaciones.

## **Prueba de hipótesis para el proceso metodológico objetiva y valorización de otras instalaciones**

### **Hipótesis específica formulada:**

La metodología del valor de mercado permite la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

### **Prueba de hipótesis: Significancia estadística**

1. Hipótesis Nula ( $H_0$ ): No existe relación significativa entre proceso de metodología objetiva y valorización de otras instalaciones.

$$H_0: \tau = 0$$

Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ): Existe relación significativa entre proceso de metodología objetiva y valorización de otras instalaciones.

$$H_1: \tau \neq 0$$

2. Nivel de significancia  $\alpha = 99\%$  la  $Z_{crítica} = 2,58$

3. Cálculo del estadístico

$$Z = \frac{\tau}{\sqrt{\frac{2(2N+5)}{9N(N-1)}}}$$

Reemplazando datos en la formula se tiene  $Z = 3,18$

Donde:

$$Z_{\text{crítica}} = 2,58$$

$$\tau = 0,26$$

$$N = 70$$



4. Regla de decisión  $Z_{\text{cal}} > Z_{\text{crítica}}$  para aceptar  $H_0$ ; se observa que  $3,18 > 2,58$  el valor  $Z$  calculado cae en la región de rechazo, en consecuencia aceptamos la hipótesis alterna.

5. Toma de decisión

Al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión que proceso de la metodología objetivas y valorización de otras instalaciones están relacionados de manera débil y significativa.

#### 4.5 Análisis y discusión de resultados

En primer lugar esta discusión se realiza entre los resultados presentados y los antecedentes internacionales, y seguidamente se discutió con los antecedentes

nacionales, y para este propósito se utilizó tanto la escala valorativa como la categorización o escala final.

#### **4.6. Discusión de resultados**

Considerando en primer antecedente internacional (García Franco, 2015) en su tesis titulada “Diseño de estrategias para incrementar el impuesto predial en el Municipio de Tepetlixpa, Edo de México” que llegó a las conclusiones que el impuesto predial es uno de los de mayor importancia para las autoridades locales, puesto que su mayor o menor recaudo puede depender de acciones y políticas que estos emprenden y, que este impuesto a nivel municipal tiene una alta importancia para las finanzas públicas municipales. Asimismo que dentro de sus ingresos se evidencia en términos absolutos de recaudo si se ha aumentado a lo largo del periodo fiscal y esto puede deberse a los esfuerzos de las autoridades municipales al diseñar e implantar las estrategias que favorezcan la captación de este impuesto predial. Ya que es un recurso propio e importante para las solventación de los servicios públicos municipales; y que a través de las estrategias es posible incrementar el Impuesto Predial en el Municipio de Tepetlixpa, Estado de México, por medio de tres estratégicas básicas siendo estas: a) la primera es la capacitación la cual nos sirvió para que el personal tenga mejores habilidades y desarrollo dentro del municipio para elevar la eficiencia; b) la segunda estrategia es implementar un sistema efectivo y de control en la actualización de las construcciones, con la ayuda de los barridos de campo y las notificaciones a través de la cedula de verificación catastral obtuvimos medidas exactas de los predios y retroalimentamos el padrón predial; c) en la tercera estrategia que es modernizar y diversificar los procesos de recaudación predial con las herramientas tecnológicas ya existentes se obtuvo un gran avance

al instalar el sistema cobra que actualmente se maneja en el Municipio de Tepetlixpa, Edo. de México y para el ejercicio 2014 se obtuvo una incrementación mayor a los años anteriores.

Por nuestra parte considerando que se debe establecer una metodología de valorización objetiva para la determinación del valor de construcción de las propiedades horizontales, quedamos muy claro que el impuesto predial es uno de los más importantes para las finanzas públicas municipales y, a través de éste se capta ingresos considerables para atender las necesidades sociales, por lo que las autoridades deben diseñar e implantar las estrategias necesarias para mejorar la captación de recursos, resaltando en este caso la implementación de la tercera estrategia que es modernizar y diversificar los procesos de recaudación del impuesto predial, mediante la instalación del sistema cobra, que ha dado buenos resultados. Por estas razones estamos seguros que las propuestas sostenibles y sobre todo serias desde el punto de vista tecnológico para mejorar la recaudación deben ser aplicadas con las seguridades del caso y alcanzar los objetivos que se prevean, como cuando se propone que la capacitación sirve para que el personal tenga mejores habilidades y desarrollo dentro del municipio para elevar la eficiencia, y una de estas debería ser precisamente la mejoría en los procesos de cálculo de los valores a considerarse en las declaraciones juradas y la determinación de los impuestos. La segunda estrategia que propone el investigador está relacionado a implementar un sistema efectivo y de control en la actualización de las construcciones, con la ayuda de los barridos de campo y las notificaciones a través de la cedula de verificación catastral obteniendo medidas exactas de los predios y retroalimentando el padrón predial, con lo cual estamos totalmente de acuerdo porque la referida implementación de un sistema efectivo y de control en la actualización de las construcciones es coherente con la propuesta de mejorar los procesos metodológicos de valorización de las propiedades en todos sus componentes, asimismo se tendría medidas

exactas de los predios, siendo necesario adicionalmente el proceso de concientización de la población que debe alcanzar información a la administración tributaria. Esto es corroborado con nuestros resultados que se presenta en la tabla y grafico N° 01, donde se observa que el 41,4% de encuestados opinan que el proceso metodológico de valorización objetiva es bueno, el 25,7% opinan que es regular y el 24,3% mencionan que es muy bueno y, si consideramos que la opinión regular y buena es relativamente mayor que muy bueno, concluiremos que el proceso metodológico de valorización no es muy buena, inclusive se observa que el 8,6 % dicen que el proceso es muy malo; Por lo que consideramos que es necesario mejorar dicho proceso de valorización, el mismo que debe ser objetivo o concreto en cuanto a la metodología a seguirse, entendiendo que es necesario garantizar un cálculo que se aproxime a una base imponible real y justa, el mismo que incidirá directamente en la determinación del impuesto a pagar. Asimismo los resultados de la tabla y grafico N° 02 nos indican que un 34,29 % de los encuestados manifiestan su indiferencia acerca del impuesto predial justo, considerando como regular sobre el criterio de justo con respecto al impuesto a pagarse; un 18,57% dicen estar de acuerdo y consideran como bueno el impuesto calculado, y un 21,43 % manifiestan que está bueno el impuesto determinado, pero también un 21,43 % dicen estar en desacuerdo o que dicho impuesto calculado es malo y, un 4,29 % dicen estar totalmente en desacuerdo o que el impuesto calculado es muy malo; quedando como resultado que un 60,01 % no está a favor de los resultados de calculo que se efectúa para la determinación del impuesto predial, reforzando de esta manera la necesidad de mejorar o precisar una metodología o procedimiento que sea más exacta o razonable en la determinación de la base imponible y del mismo impuesto.

Con respecto al otro antecedente internacional, se tiene a (Unda Gutierrez, 2014), con su trabajo de investigación titulado “La recaudación del impuesto predial en México: Un

análisis de sus determinantes económicos en el período 1969-2010”, llegando a la conclusión que la estrategia de descentralización del impuesto predial a escala municipal no ha rendido los frutos que prometía cuando se puso en marcha a inicios de la década de 1980. Y, si bien la recaudación predial por habitante mostró una clara recuperación después de la crisis económica de 1997, su peso dentro del PIB sigue estando muy por debajo de lo que representaba en 1969, cuando dicho impuesto estaba todavía a cargo de los gobiernos estatales. Consecuentemente, parece sumamente difícil que la recaudación de dicho impuesto se acerque a los niveles que prevalecen hoy en países desarrollados, e incluso en economías latinoamericanas cuyo tamaño es similar al de México. Nosotros consideramos que esta investigación analiza determinantes económicos del impuesto y se concluye que una estrategia de descentralización no rindió los frutos esperados, aunque afirma que la recaudación por habitante tuvo una recuperación después de 1997, siendo muy baja su contribución al PIB y sus nivel inferior a la de otros países. Por lo que pensamos que se debe efectuar estudios con el propósito de proponer alternativas que permitan establecer una metodología objetiva para la determinación del valor de la construcción, del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales entre otros y mejorar la situación problemática de recaudación, considerando que se puede estar incurriendo en situaciones abusivas que la población percibe y se niega a pagar estos impuestos, por lo que nuestro planteamiento hipotético que el proceso metodológico de valorización objetiva permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, es una buena alternativa para transmitir prudencia, objetividad, exactitud y confianza en la población, para luego pedirle que acuda con tranquilidad y ganas de contribuir porque siente que hay un trato justo, igualitario y responsable de parte de la administración tributaria de los municipios o gobiernos locales. Asimismo queda demostrada la hipótesis



formulada que el proceso metodológico de valorización objetiva permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, porque el resultado de Correlación entre las variables proceso metodológico e impuesto predial justo, muestra una  $\tau = 0,46$  con una significación bilateral de  $p = 0,000$  este p valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,46$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva moderada. Por tanto se logra establecer que existe una relación moderada entre el proceso metodológico y el impuesto predial justo. Y, en el proceso de prueba se llega a rechazar la hipótesis nula, consecuentemente al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión, se logra establecer que existe una relación moderada significativa entre el proceso metodológico y el impuesto predial justo.

Con respecto a los antecedentes nacionales tenemos a (Martín Ponce, 2016), con su tesis “La recaudación del impuesto predial y las finanzas de la municipalidad distrital de Santa María del Valle en el periodo 2015”, que tiene su ámbito de estudio en la unidad de tributación el cual realiza una administración, fiscalización y liquidación. Siendo la recaudación del impuesto predial indiscutiblemente una herramienta para el aumento de los ingresos propios de la entidad, la problemática radicó en la desactualización de las fichas catastrales el cual brinda información del contribuyente y su predio, el que se ingresa al sistema de recaudación tributaria municipal para una mejor toma de decisiones que permita ascender la recaudación del impuesto predial, brindando datos errados de los predios de los contribuyentes, incrementándose así el padrón de contribuyentes morosos. La investigación tuvo como objetivo la influencia de la recaudación en las finanzas de la municipalidad distrital de Santa María del Valle. Se procesó un cuestionario a los trabajadores de la entidad, para poder determinar la recaudación del impuesto y su influencia en las finanzas de la

entidad. Los resultados permitieron concluir sin duda alguna, que el sistema de recaudación tributaria municipal con el que cuenta la unidad de tributación debe estar en constante actualización sobre la información de sus contribuyentes como de sus predios para un aumento en sus ingresos propios. Por nuestra parte consideramos que se trata de administrar, fiscalizar y liquidar el impuesto predial para aumentar los ingresos propios de la entidad, siendo el problema la desactualización de las fichas catastrales por lo que no se tiene información correcta de los contribuyentes y de sus predios; por lo que se busca conocer la influencia de la recaudación en las finanzas de la municipalidad, llegando a la conclusión que el sistema de recaudación tributaria debe estar en constante actualización. Al respecto sin duda afirmamos que todo mecanismo o estrategia bien definido servirá para mejorar los ingresos municipales, pero no solo se trata de actualizar datos, sino también tecnología y revisar la metodología para actualizarla de acuerdo a los actuales escenarios que cada vez son más cambiantes; esto se puede validar considerando los resultados de la tabla y figura N° 03, porque para la determinación del valor por metro cuadrado de construcción, es necesario contar con información acerca de los materiales utilizados y para esto se utiliza el cuadro de valores aprobado por el CONATA, y, de la sumatoria de todos estos valores se obtiene el valor unitario por metro cuadrado, es decir que de la sumatoria de todos los valores de las distintas categorías que han sido utilizadas en los muros y columnas, techos, pisos, puertas y ventanas, revestimientos, baños (servicios higiénicos) y las instalaciones eléctricas y sanitarias, se obtiene el valor por metro cuadrado. Dicho valor por metro cuadrado se incrementa arbitrariamente a partir del quinto piso en un cinco por ciento, porque del cuarto al quinto piso, solo hay un piso de diferencia, mientras que del primero al quinto son cuatro pisos de diferencia, y del primero al décimo quinto piso hay nueve pisos de diferencia, sin embargo la norma trata a todos por igual, lo que consideramos que no es justo. El proceso

de valorización continua con la aplicación de una tasa o porcentaje de depreciación que depende de la clasificación del predio, de los años de antigüedad, de su material estructural y de su estado de conservación, a este respecto también es necesario precisar que al emitir las municipalidades una declaración jurada automatizada (por el que te cobran un importe de emisión) los emisores determinada una tasa de depreciación que en muchos casos no corresponde a la situación real, limitándose a un incremento del porcentaje de depreciación a la antigüedad del inmueble, sin considerar el estado real en el que se encuentra. Los resultados muestran que un 34.29 % están de acuerdo con la metodología de valorización de la construcción, es decir que la consideran como bueno, pero si sumamos indiferente 30%, más 17,14 % que están en desacuerdo y 4,29% que están totalmente en desacuerdo, se tiene en total 51,69 % que no están de acuerdo, por lo que también consideramos que es necesario seguir mejorando una metodología que se acerque a lo justo. Y en el tratamiento estadístico inferencial el coeficiente de correlación muestra  $\tau = 0,44$  con una significación bilateral de  $p = 0,000$  este p valor hallado es menor que  $p < 0,01$  decisión para demostrar que el valor hallado  $\tau = 0,44$  es significativo, y de acuerdo al índice de interpretación el coeficiente indica una correlación positiva moderada. Por tanto se logra establecer que existe una relación moderada entre metodología de valorización y valor de construcción. Y con respecto a la Prueba de hipótesis para metodología de valorización y valor de construcción, la Hipótesis específica: La metodología de valorización objetiva por pisos permite determinar el valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, se tiene como resultado final: Regla de decisión  $Z_{cal} > Z_{crítica}$  para aceptar  $H_0$ ; se observa que  $5,39 > 2,58$  el valor Z calculado cae en la región de rechazo, en consecuencia aceptamos la hipótesis alterna. Por lo que se toma de decisión: Al aceptar la  $H_a$ , llegamos a la conclusión que

metodología de valorización objetiva y valor de construcción de las propiedades horizontales están relacionados de manera moderada y significativa.

También tenemos a (Oliver Campos, 2011) en su tesis titulada “Las deudas de tributos y sus efectos en la liquidez de la Municipalidad distrital de Paiján, periodo 2010 – 2011” quien arribo a las siguientes conclusiones: Que existe un alto porcentaje de evasión tributaria, y la Municipalidad pierde grandes cantidades de dinero por la evasión tributaria, así como la deuda por tributos es alta afectando la liquidez de la Municipalidad que no va a contar con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones debiendo darse las medidas correctivas que facilite la captación de los recursos económicos.

Primero es necesario saber que el histórico pueblo de Paiján queda situado en el valle de Chicama, aproximadamente a 50 Kilometres de la provincia Trujillo en la región de La Libertad. En el trabajo de investigación el autor pretende establecer los efectos que causan las deudas de los tributos en la liquidez de la municipalidad, tomando como periodo de estudios los años 2010 y 2011, se debe entender que una cartera pesada de cuentas por cobrar por tributos municipales no permite que este gobierno distrital no cuente con los recursos financieros necesarios para afrontar sus obligaciones y gestión que el pueblo demanda, y ciertamente se llega a la conclusión que el alto porcentaje de evasión tributaria hace que la municipalidad pierda grandes cantidades de dinero (entendemos que nunca se llagan a cobrar dichas obligaciones tributarias), y esta alta deuda por tributos afecta la liquidez de la municipalidad, y se afirma que se debe dar las medidas correctivas que facilite la captación de recursos. No se aprecia las causas que originan el incumplimiento del pago de los tributos, pero siendo el impuesto predial el que más provee de recursos por este medio a las municipalidades, es bueno identificar problemas que estarías afectando la captación de fondos. Y, sin duda uno de los problemas para que ocurra los altos índices de morosidad es

la desconfianza de la población, que piensa que los municipios les cobran importes que no corresponden o que simplemente son muy altos o como dice la población son caros, y peor aun cuando se percibe que los ingresos municipales por impuestos se mal utilizan o simplemente no hay obras a favor de la población; es por estas y otras razones que se debe mostrar un transparencia en la recaudación y uso de dichos fondos, y una forma de dar confianza a la población es haciéndole conocer reglas claras en la determinación y cálculo de dichos impuestos, como el caso que proponemos, una metodología que pretende ser justa al momento de la determinación de los importes a pagar por el impuesto predial y en este caso específico de las propiedades horizontales.

Para finalizar esta parte de la investigación tenemos a (Quichca Caso, 2014) que en su tesis titulada “Factores determinantes de la baja recaudación Tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica – 2012” arribo a las conclusiones: Se determinó los factores de la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica - 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 14.711 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, y se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), queda demostrada la Hipótesis General de la siguiente manera: Los factores cultural, social y económico determinan la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012. En este caso se evaluó el factor cultural en la baja recaudación tributaria en la municipalidad provincial de Huancavelica - 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 11.334 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, también se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), quedando demostrada la Hipótesis específica  $W_01$  de la siguiente manera: El factor cultural determina la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012. También se evaluó el factor social en la baja recaudación

tributaria en la municipalidad provincial de Huancavelica - 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 11.847 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, también se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), quedando demostrada la Hipótesis específica 02 de la siguiente manera: El factor social determina la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012. Y por último se evaluó el factor económico en la baja recaudación tributaria en la municipalidad provincial de Huancavelica- 2012. Debido al resultado del coeficiente de Chi cuadrado, donde el valor obtenido es 14.081 y es mayor que el valor de tabla de 9.488, también se acentúa dentro de la región de rechazo de la Hipótesis Nula ( $H_0$ ), quedando demostrada la Hipótesis específica de la siguiente manera: El factor económico determina la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica- 2012.

Para nosotros en este trabajo de investigación luego del proceso de contratación de hipótesis haciendo uso del coeficiente de chi cuadrado, negando la hipótesis nula y aceptando la hipótesis alterna se llega a la conclusión que los factores cultural, social y económico determinan la baja recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Huancavelica en el periodo 2012. Este resultado se sustenta en la evaluación que se realiza a los factores: cultural, social y económico y, con el uso del mismo estadístico en los también se rechaza las hipótesis nula y se acepta las hipótesis alternas. Comentamos que siendo la provincia de Huancavelica una de las ciudades con alto nivel de pobreza sobre todo en la zona rural, tienen características propias del comportamiento o cultura de sus habitantes, los que sumados con el tema social y más aún el económico, consideramos cierto que estos factores inciden en la baja recaudación tributaria. Y, si bien es cierto de acuerdo a esta investigación que los factores cultural, social y económico inciden en la baja recaudación, podemos afirmar que a esto se añade otros factores con son la buena o mala atención a los contribuyentes, entre

otros, pero consideramos que lo más importante es analizar y estudiar la metodología de valorización que ha sido cuestionada y aceptada como buena solo por una parte de los involucrados en su administración y establecer una nueva metodología objetiva o concreta para la valorización de la construcción, del área de terreno que corresponde a cada predio en propiedad horizontal, así también establecer una metodología objetiva para la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales, y una metodología objetiva para la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.

## Conclusiones

1. Se ha identificado que el proceso metodológico objetivo es adecuado para una correcta valorización del impuesto predial justo para las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo, porque este impuesto es uno de los más importantes para las finanzas públicas municipales, esto planteamiento es corroborado con nuestros resultados que se presenta en la tabla y grafico N° 01, donde se observa que el 41,4% de encuestados opinan que el proceso metodológico de valorización objetiva es bueno, el 25,7% opinan que es regular y el 24,3% mencionan que es muy bueno y, si consideramos que la opinión regular y buena es relativamente mayor que muy bueno, concluiremos que el proceso metodológico de valorización no es muy buena, inclusive se observa que el 8,6 % dicen que el proceso es muy malo.
2. Se logró identificar que la metodología de valorización objetiva es adecuada para las construcciones en propiedad horizontal porque permite mejorar la situación problemática de recaudación, considerando que se incurre en determinaciones abusivas que la población percibe y se niega a pagar estos impuestos, porque siente que no hay un trato justo, igualitario y responsable de parte de la administración tributaria de los municipios o gobiernos locales.
3. Mediante una metodología objetiva como es el prorrato en la determinación del área de terreno que corresponde a cada predio en propiedad horizontal permite la determinación de un valor justo, porque en las propiedades horizontales como es un edificio, éste puede tener varios pisos al mismo tiempo con varios departamentos edificados sobre un



determinado área de terreno que corresponde a todos los propietarios de la totalidad de departamentos sin importar el piso en que se encuentren, por lo que es necesario efectuar una distribución proporcional (prorrato) del área total del terreno entre todos los departamentos, para lo cual se debe tener como base el área de construcción de cada departamento.

4. Un departamento por ser parte de un edificio o condominio, usa determinadas áreas que se consideran comunes porque son de uso de todos los propietarios de todos los predios, por lo mismo que también es necesario determinar la parte de área común que le corresponde a cada predio, y una metodología objetiva basada en el prorrato del valor de las escaleras, de las salas de uso múltiple, de los pasillos o pasadizos, etc. permite una distribución justa, cuyos importes son sumados a los otros elementos del predio para una correcta determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto predial que corresponde.
  
5. En los predios en propiedad horizontal también se cuenta con otras instalaciones que deben ser valorizadas objetivamente porque su instalación o existencia son necesarias para el correcto funcionamiento y bienestar de los habitantes de los predios, como son contar con tanques de agua, transformadores eléctricos, pozos a tierra, cercos o murallas, jardines, piscinas, campos deportivos, gimnasios, parques al interior del condominio, equipos contra incendios, cámaras de vigilancia, casetas de vigilancia, etc. estableciéndose una metodología basada en el costo de reposición o de mercado como el valor que más se aproxima a la realidad y por lo tanto debe ser considerado como parte de la declaración jurada.

## **Recomendaciones**

1. Las municipalidades que son las que administran el impuesto predial deben mejorar el proceso de valorización, el mismo que debe ser objetivo o concreto en cuanto a la metodología a seguirse, entendiendo que es necesario garantizar un cálculo que se aproxime a una base imponible real y justa, el mismo que incidirá directamente en la determinación del impuesto a pagar.
  
2. Es necesario revisar y actualizar la metodología de valorización de las construcciones en propiedad horizontal para la determinación de impuestos a pagar con equidad y en forma justa, porque a través de éste se capta ingresos considerables para atender las necesidades sociales, por lo que las autoridades deben diseñar e implantar las estrategias necesarias para mejorar la captación de recursos y mejorar los procesos metodológicos de valorización de las propiedades en todos sus componentes.
  
3. Se debe utilizar el prorrateo como metodología en la determinación del área de terreno que corresponde a cada predio, porque permite la determinación de un valor justo en las propiedades horizontales, siendo necesario establecer como base para la distribución del área de terreno el área de construcción de cada predio.
  
4. Se debe utilizar una metodología basada en el prorrateo o distribución equitativa de todo el área común de un edificio o condominio para ser consignado en la declaración jurada de cada contribuyente con un importe asignado que corresponda a la realidad de cada

predio basado en su área de construcción. os pasillos o pasadizos, etc. permite una distribución justa, cuyos importes son sumados a los otros elementos del predio para una correcta determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto predial que corresponde.

5. Se debe efectuar una valorización objetiva de las otras instalaciones basado en el costo de reposición o valor de mercado, lo cual permitirá un valor aceptado por los contribuyentes y su correspondiente distribución mediante el prorrateo basado en el área de construcción de cada departamento o predio en propiedad horizontal, como parte del total del valor de autovalúo de cada contribuyente.

## Referencias bibliográficas

- Alva Mateucci, M. (7 de 12 de 2018). *¿Conoce Como Determinar La Valoracion De Los Predios Rusticos Para El Impuesto Predial?* Obtenido de Blog de Mario ALva Mateucci:  
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2015/12/16/2656/>
- Carrasco, S. (2017). *Metodologia de la Investigacion Cientifica*. (S. M. E.I.R.L, Ed.) Lima: San Marcos.
- EL PERUANO, D. (7 de 12 de 2016). *RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 172-2016-VIVIENDA*. Obtenido de RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 172-2016-VIVIENDA:  
<http://www.muniferrenafe.gob.pe/anuncios/tributosmunicipales/2018/rm-172-2016-vivienda.pdf>
- EL PERUANO, D. (7 de 12 de 2018). *Aprueban Valores Unitarios Oficiales de Edificación*. Obtenido de Aprueban Valores Unitarios Oficiales de Edificación:  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-valores-unitarios-oficiales-de-edificacion-para-las-resolucion-ministerial-no-415-2017-vivienda-1581335-5/>
- García Franco, C. Y. (2015). *Diseño de estartegias para incrementar el impuesto predial en el Municipio de Tepetlixpa, Edo de México*. México: AMECAMECA.
- Hernandez, R. (2014). *Metodologia de la Investigacion* (Vol. 6ta Edicion). Mexico: Inter Americanas Editores S.A.
- Llactahuaman , J. (2015). *Sistema integrado para mejorar la calidad de información en la recaudación tributaria de la municipalidad distrital de El Tambo*. Huancayo: UNCP.
- Martín Ponce, D. I. (2016). *La recaudación del impuesto predial y las finanzas de la municipalidad distrital de Santa María del Valle en el periodo 2015*. Huánuco: Universidad de Huánuco.
- Oliver Campos, N. B. (2011). *Las Deudas Tributarias y sus Efectos en la Liquidez de la Municipalidad Distrital de Paján, periodo 2010 - 2011*. Trujillo Perú: Universidad Nacional de Trujillo.
- Quichca Caso, K. (2014). *Factores dterminantes de la baja recaudación Tributaria en la Municipalidad Provicncial de Huancavelica - 2012"*. Huancavelica: UNH.
- Salazar, J. (2018). *Respuesta a solicitud de informacion*. Chanchamayo. Recuperado el 28 de 02 de 2018
- Unda Gutierrez, M. (2014). *La reacudación del Impuesto Predial en México: Un aanalisis de sus determinantes económicas en el perido 1969- 2010*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ley de Tributación Municipal DECRETO LEGISLATIVO N° 776 (\*) Consultar TEXTO ÚNICO ORDENADO, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, publicado el 15-11-2004.
- REGLAMENTO NACIONAL DE TASACION RESOLUCION MINIATERIAL N°172-2016 MINISTERIO DE VIVIENDA

## **Anexos**

Anexo N° 01

**Matriz de Consistencia**

**“Proceso metodológico para la determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo”**

<b>Problemas</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Hipótesis</b>	<b>Variables</b>	<b>Dimensiones</b>
<p><b>Problema General</b> ¿Cómo es el proceso metodológico apropiado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?</p> <p><b>Problemas Específicos:</b> 1. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la determinación del valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo? 2. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la determinación del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo? 3. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo? 4. ¿Qué proceso metodológico de valorización es apropiado en la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo?</p>	<p><b>Objetivo General</b> Identificar el proceso metodológico apropiado para el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.</p> <p><b>Objetivos específicos:</b> 1. Identificar una metodología de valorización apropiado para la determinación del valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. 2. Identificar una metodología de valorización apropiada para la determinación del área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. 3. Identificar una metodología de valorización apropiada para la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. 4. Identificar una metodología adecuada para la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.</p>	<p><b>Hipótesis General</b> El proceso metodológico de valorización objetivo permite determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.</p> <p><b>Hipótesis Específicas</b> 5. La metodología de valorización objetiva por pisos permite determinar el valor de construcción de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. 6. La metodología de prorrato de terreno permite determinar el área de terreno que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. 7. La metodología de prorrato de áreas comunes totales permite la determinación del área común que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo. 8. La metodología del valor de mercado permite la valorización de las otras instalaciones que corresponde a las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.</p>	<p><b>Variable Independiente.</b> X = Proceso metodológico de valorización objetiva <b>Variable Dependiente.</b> Y = Impuesto predial justo.</p> <p><b>Variable Independiente.</b> X1 = Metodología de valorización por pisos <b>Variable Dependiente.</b> Y1 = Valor de construcción</p> <p><b>Variable Independiente.</b> X1 = Metodología de prorrato de terreno <b>Variable Dependiente.</b> Y1 = área de terreno que corresp.</p> <p><b>Variable Independiente.</b> X1 = Metodología de prorrato de áreas comunes <b>Variable Dependiente.</b> Y1 = área común que corresponde</p> <p><b>Variable Independiente.</b> X1 = Metodología del valor de mercado <b>Variable Dependiente.</b> Y1 = Valorización de otras instalaciones</p>	<p>- Valorización por pisos</p> <p>- Prorrato de terreno</p> <p>- Prorrato de áreas comunes</p> <p>- Valor de mercado</p> <p>- Valor de la construcción</p> <p>- Área y valor del terreno</p> <p>- Valor de las áreas comunes</p> <p>- valor de las instalaciones</p>

Anexo N° 02

Operacionalización de variables

Hipótesis	Variables	Definición conceptual	Dimensión	Indicadores	Escala de medición	
El proceso metodológico de valorización objetiva permitirá determinar el impuesto predial justo de las propiedades horizontales en la provincia de Huancayo.	<b>Variable Independiente:</b> Proceso metodológico de valorización objetiva	Es el conjunto de procedimientos que comprende las políticas, lineamientos generales y metodologías de valorización aplicadas a los diversos componentes de un predio.	➤ Valorización por pisos	✓ Valor de la construcción	Ordinal	
			➤ Prorrateo de terreno	✓ Valor del terreno	Ordinal	
			➤ Prorrateo de áreas comunes	✓ Valor de las áreas comunes	Ordinal	
			➤ Valor de las instalaciones	✓ Valor de mercado	Ordinal	
	<b>Variable Dependiente:</b> Impuesto predial justo	Es el impuesto justo basado en el principio de igualdad que grava el valor de los predios urbanos y rústicos, considerando los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que forman parte del predio, que no pueden ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.	➤ Valor de la construcción	✓ Muros y columnas	✓ Revestimientos ✓ Servicios higiénicos e instalaciones eléctricas	Ordinal
				✓ Techos		
				✓ Pisos		
				✓ Puertas y ventanas		
	➤ Área del terreno	✓ Metros cuadrados o valor del terreno	Ordinal			
	➤ Área Común	✓ Metros cuadrados o valor de las áreas comunes	Ordinal			
➤ Otras instalaciones	✓ Valor de tanques de agua ✓ Valor de transformadores eléctricos ✓ Valor de pozos a tierra	Ordinal				

### Anexo Nro. 03: Instrumento de recolección de datos

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
**Facultad de Ciencias Administrativas y Contables**  
**Carrera Profesional de Contabilidad y Finanzas**

### Cuestionario

Nos es grato dirigirnos a Ud., para solicitarle su colaboración respondiendo las preguntas del presente cuestionario de manera objetiva, cuya información será utilizada únicamente con fines académicos en el proceso de investigación que venimos desarrollando.

**Objetivo:** Acopiar información para el trabajo de investigación: “**Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo**”

**Instrucciones:** Por favor, conteste de manera objetiva las preguntas considerando la siguiente escala:

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indiferente	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
5	4	3	2	1

<b>I. Proceso metodológico de valorización objetiva</b>						
N°	Preguntas	5	4	3	2	1
1	¿Es correcto el proceso de valorización de las construcciones en los predios de propiedad horizontal?					
2	¿Es correcto el proceso de valorización de las construcciones por pisos en los predios de propiedad horizontal?					
3	¿Es correcto el proceso de valorización del terreno en los predios de propiedad horizontal?					
4	¿Es correcto el proceso de valorización mediante prorratio del terreno en los predios de propiedad horizontal?					
5	¿Es correcto el proceso de valorización de las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?					
6	¿Es correcto el proceso de valorización mediante prorratio de las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?					
7	¿Es correcto el proceso de valorización de las otras instalaciones en los predios de propiedad horizontal?					
8	¿Es correcto el proceso de valorización mediante valor de mercado de las otras instalaciones en los predios de propiedad horizontal?					



II. Impuesto predial justo						
N°	Preguntas	5	4	3	2	1
9	¿Es razonable el impuesto que se paga por los muros y columnas en los predios de propiedad horizontal?					
10	¿Es razonable el impuesto que se paga por los techos en los predios de propiedad horizontal?					
11	¿Es razonable el impuesto que se paga por los pisos en los predios de propiedad horizontal?					
12	¿Es razonable el impuesto que se paga por las puertas y ventanas en los predios de propiedad horizontal?					
13	¿Es razonable el impuesto que se paga por los revestimientos en los predios de propiedad horizontal?					
14	¿Es razonable el impuesto que se paga por los servicios higiénicos e instalaciones eléctricas en los predios de propiedad horizontal?					
15	¿Es objetivo el impuesto por metro cuadrado que se paga por el área de terreno en los predios de propiedad horizontal?					
16	¿Es razonable el valor por metro cuadrado que se fija como arancel de acuerdo a la zona en la que ubica el predio?					
17	¿Es objetivo el impuesto por metro cuadrado que se paga por las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?					
18	¿Es razonable el valor por metro cuadrado que se fija como área común correspondiente a un predio en propiedad horizontal?					
19	¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los tanques de agua en una propiedad horizontal?					
20	¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los transformadores eléctricos en una propiedad horizontal?					
21	¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los pozos a tierra en una propiedad horizontal?					

***Muchas gracias por su apoyo.***

## Anexo N° 04: Validación de juicio de expertos

### VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE ACOPIO DE DATOS

#### Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento que contiene la variable “Proceso Metodológico” que es parte de la investigación “**Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo**”

La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez : Luis Márquez Crisóstomo  
 Formación académica : Maestro en Administración  
 Áreas de experiencia profesional: Investigación  
 Tiempo : 25 años  
 Cargo actual : Docente  
 Institución : Universidad Peruana Los Andes

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	1.No cumple con el criterio 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4. Nivel alto	1.Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 2.Los ítems miden algún aspecto de la dimensión pero no corresponden de la dimensión total 3.Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 4.Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1.No cumple con el criterio 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4.Nivel alto	1.El ítem no es claro 2.El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 3.Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 4.El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	1.No cumple con el criterio 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4.Nivel alto	1.El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 2.El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 3.El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 4.El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	1.No cumple con el criterio. 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4.Nivel alto	1.El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 2.El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 3.El ítem es relativamente importante 4.El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Cuestionario para la Variable 1: Proceso Metodológico

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION (CALIFICACIÓN) CUALITATIVA SEGÚN ÍTEMS	OBSERVACIONES
X1: Valoración por pisos	1. ¿Es correcto el proceso de valorización de las construcciones en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	4	Nivel alto	
	2. ¿Es correcto el proceso de valorización de las construcciones por pisos en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
X2: Prorrateo de terreno	3. ¿Es correcto el proceso de valorización del terreno en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	4	Nivel alto	
	4. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante prorrateo del terreno en los predios de propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
X3: Prorrateo de áreas comunes	5. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante prorrateo de las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	6. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante valor de mercado de las otras instalaciones en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	3	Nivel alto	
X4: Valor de los otras instalaciones	7. ¿Es correcto el proceso de valorización de las otras instalaciones en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	8. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante valor de mercado de las otras	4	4	3	4	Nivel alto	

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION (CALIFICACIÓN) CUALITATIVA SEGÚN ÍTEMS	OBSERVACIONES
	instalaciones en los predios de propiedad horizontal?						
EVALUACION CUALITATIVA DE LA VARIABLE POR CRITERIOS		4	4	4	4	Nivel alto	

Evaluación final por el experto: por ítems y criterios tomando como medida de tendencia central: la moda

**Calificación**

1. No cumple con el criterio.
2. Nivel bajo
3. Nivel moderado
4. Nivel alto

Validez de contenido

Encuesta: .....

Cuadro N° 1

Evaluación final del experto

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Luis Márquez Crisóstomo	Maestro en administración	8	Nivel Alto

Firma: .....



## VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE ACOPIO DE DATOS

### Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento que contiene la variable "Impuesto predial justo" que es parte de la investigación "Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo".

La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez : CPC. Elvis Pizarro Valdez  
 Formación académica : Maestría en Gestión estratégica empresarial  
 Áreas de experiencia profesional: Tributación Municipal  
 Tiempo : 11 años  
 Cargo actual : Contador  
 Institución : Servicio de Administración Tributaria de Huancayo

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 2. Los ítems miden algún aspecto de la dimensión pero no corresponden de la dimensión total 3. Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 4. Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem no es claro 2. El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 3. Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 4. El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 2. El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 3. El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 4. El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	1. No cumple con el criterio. 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 2. El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 3. El ítem es relativamente importante 4. El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Cuestionario para la variable 2: Impuesto predial justo

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

DIMENSION	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION (CALIFICACIÓN) CUALITATIVA SEGÚN ÍTEMS	OBSERVACIONES
Y1: Valor de la Construcción	9. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los muros y columnas en los predios de propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
	10. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los techos en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	11. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los pisos en los predios de propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
	12. ¿Es razonable el impuesto que se paga por las puertas y ventanas en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
	13. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los revestimientos en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	4	Nivel alto	
	14. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los servicios higiénicos e instalaciones eléctricas en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	4	Nivel alto	
Y2: Área del terreno	15. ¿Es objetivo el impuesto por metro cuadrado que se paga por el área de terreno en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	3	Nivel alto	
	16. ¿Es razonable el valor por metro cuadrado que se fija como arancel de acuerdo a la zona en la que ubica el predio?	3	4	4	4	Nivel alto	

Y3: Área Común	17. ¿Es objetivo el impuesto por metro cuadrado que se paga por las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
	18. ¿Es razonable el valor por metro cuadrado que se fija como área común correspondiente a un predio en propiedad horizontal?	4	4	4	4	Nivel alto	-
Y4: Otras Instalaciones	19. ¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los tanques de agua en una propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
	20. ¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los transformadores eléctricos en una propiedad horizontal?	4	4	4	3	Nivel alto	
	21. ¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los pozos a tierra en una propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	-
EVALUACIÓN CUALITATIVA DE LA VARIABLE POR CRITERIOS		4	4	4	4	Nivel alto	

Evaluación final por el experto: por ítems y criterios tomando como medida de tendencia central: la moda

Calificación:

1. No cumple con el criterio.
2. Nivel bajo
3. Nivel moderado
4. Nivel alto

Validez de contenido

Encuesta: .....

Cuadro N° 1  
Evaluación final del experto

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Luis Márquez Crisóstomo	Maestro en administración	13	Nivel Alto

Firma: 

## VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE ACOPIO DE DATOS

### Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento que contiene la variable "Proceso Metodológico" que es parte de la investigación "Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo".

La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez : CPC. Elvis Pizarro Valdez  
 Formación académica : Maestría en Gestión estratégica empresarial  
 Áreas de experiencia profesional: Tributación Municipal  
 Tiempo : 11 años  
 Cargo actual : Contador  
 Institución : Servicio de Administración Tributaria de Huancayo

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	1.No cumple con el criterio 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4. Nivel alto	1.Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 2.Los ítems miden algún aspecto de la dimensión pero no corresponden de la dimensión total 3.Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 4.Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1.No cumple con el criterio 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4.Nivel alto	1.El ítem no es claro 2.El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 3.Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 4.El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	1.No cumple con el criterio 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4.Nivel alto	1.El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 2.El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 3.El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 4.El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	1.No cumple con el criterio. 2.Nivel bajo 3.Nivel moderado 4.Nivel alto	1.El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 2.El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 3.El ítem es relativamente importante 4.El ítem es muy relevante y debe ser incluido



Cuestionario para la Variable 1: Proceso Metodológico

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACIÓN (CALIFICACIÓN) CUALITATIVA SEGÚN ÍTEMS	OBSERVACIONES
X1: Valoración por pisos	1. ¿Es correcto el proceso de valorización de las construcciones en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	2. ¿Es correcto el proceso de valorización de las construcciones por pisos en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
X2: Prorrateo de terreno	3. ¿Es correcto el proceso de valorización del terreno en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
	4. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante prorrateo del terreno en los predios de propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
X3: Prorrateo de áreas comunes	5. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante prorrateo de las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	6. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante valor de mercado de las otras instalaciones en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	3	Nivel alto	
X4: Valor de los otras instalaciones	7. ¿Es correcto el proceso de valorización de las otras instalaciones en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
	8. ¿Es correcto el proceso de valorización mediante valor de mercado de las otras	4	4	3	4	Nivel alto	

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACIÓN (CALIFICACIÓN) CUALITATIVA SEGUN ÍTEMS	OBSERVACIONES
	instalaciones en los predios de propiedad horizontal?						
EVALUACION CUALITATIVA DE LA VARIABLE POR CRITERIOS		4	4	4	4	Nivel alto	

Evaluación final por el experto: por ítems y criterios tomando como medida de tendencia central: la moda

**Calificación**

1. No cumple con el criterio.
2. Nivel bajo
3. Nivel moderado
4. Nivel alto

Validez de contenido


Encuesta: .....

Cuadro N° 1

Evaluación final del experto

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
CPC. Elvis Pizarro Valdez	Maestría en Gestión Estratégica Empresarial	8	Nivel Alto

Firma:.....

  
 CPC. Elvis L. Pizarro Valdez  
 Oficina de Administración Tributaria de Huancayo  
 CONTADOR  
 1980-1111

## VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE ACOPIO DE DATOS

### Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento que contiene la variable **“Impuesto predial justo”** que es parte de la investigación **“Proceso metodológico y determinación del impuesto predial justo de propiedades horizontales en la provincia de Huancayo”**.

La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez : Luis Márquez Crisóstomo  
 Formación académica : Maestro en Administración  
 Áreas de experiencia profesional: Investigación  
 Tiempo : 25 años  
 Cargo actual : Docente  
 Institución : Universidad Peruana Los Andes

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 2. Los ítems miden algún aspecto de la dimensión pero no corresponden de la dimensión total 3. Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 4. Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem no es claro 2. El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 3. Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 4. El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 2. El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 3. El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 4. El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	1. No cumple con el criterio. 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 2. El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 3. El ítem es relativamente importante 4. El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Cuestionario para la variable 2: Impuesto predial justo

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIE NCIA	COHE RENCI A	RELE VANC IA	CLARI DAD	EVALUACION (CALIFICACIÓN) CUALITATIVA SEGÚN ÍTEMS	OBSER- VACION ES
Y1:  Valor de la Construcción	9. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los muros y columnas en los predios de propiedad horizontal?	3	4	3	4	Nivel alto	
	10. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los techos en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	11. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los pisos en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	12. ¿Es razonable el impuesto que se paga por las puertas y ventanas en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
	13. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los revestimientos en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
Y2:  Área del terreno	14. ¿Es razonable el impuesto que se paga por los servicios higiénicos e instalaciones eléctricas en los predios de propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
	15. ¿Es objetivo el impuesto por metro cuadrado que se paga por el área de terreno en los predios de propiedad horizontal?	4	4	4	3	Nivel alto	
	16. ¿Es razonable el valor por metro cuadrado que se fija como arancel de acuerdo a la zona en la que ubica el predio?	3	4	4	4	Nivel alto	

Y3: Área Común	17. ¿Es objetivo el impuesto por metro cuadrado que se paga por las áreas comunes en los predios de propiedad horizontal?	4	4	3	4	Nivel alto	
	18. ¿Es razonable el valor por metro cuadrado que se fija como área común correspondiente a un predio en propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
Y4: Otras Instalaciones	19. ¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los tanques de agua en una propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
	20. ¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los transformadores eléctricos en una propiedad horizontal?	3	4	4	4	Nivel alto	
	21. ¿Es justo el valor que se asigna en la declaración jurada de los contribuyentes del impuesto predial por los pozos a tierra en una propiedad horizontal?	4	3	4	4	Nivel alto	
EVALUACION CUALITATIVA DE LA VARIABLE POR CRITERIOS		4	4	4	4	Nivel alto	

Evaluación final por el experto: por ítems y criterios tomando como medida de tendencia central: la moda

Calificación:

1. No cumple con el criterio.
2. Nivel bajo
3. Nivel moderado
4. Nivel alto

Validez de contenido

Encuesta: .....

Cuadro N° 1  
Evaluación final del experto

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
CPC. Elvis Pizarro Valdez	Maestría en Gestión Estratégica Empresarial	13	Nivel Alto

Firma:..... 

CPC. Elvis C. Pizarro Valdez  
"Perú de Administraciones Tributarias de Honor"  
CONTADOR  
MÉTODOS S.A.S.

### **Anexo N° 05: Consideraciones éticas**

De acuerdo a los principios establecidos en el Art. 19 del Reglamento de Investigación de la Universidad Peruana Los Andes y en cumplimiento con los aspectos mencionados en el mencionado reglamento, en este estudio se desarrollara conforme a los siguiente criterios:

- Consentimiento informado y expreso de la información obtenida.
- Beneficencia y no maleficencia con la finalidad de garantizar el bienestar e integridad de las personas que colaboren con la elaboración de mi tesis.
- Responsabilidad en relación a la pertinencia, los alcances y las repercusiones que incurran en la elaboración de la tesis.
- Veracidad, el punto más importante ya que garantizare la veracidad de mi tesis en todas las etapas de elaboración desde la formulación del problema hasta la interpretación y la comunicación de resultados.