

ARTÍCULO DE REVISIÓN

La vivienda informal y el impuesto predial

Informal housing and property tax

RESUMEN

El presente artículo busca esclarecer la relación positiva entre la inclusión de las organizaciones informales bajo un registro que permita la recaudación del impuesto predial como respuesta al auxilio en la entrega de constancias de posesión para el acceso a servicios básicos. La metodología se ha realizado bajo una investigación de tipo no experimental y descriptiva, la cual ha evidenciado una carencia de capacidades estatales para impedir las invasiones. Además, se suma una debilidad en la capacidad recaudadora tributaria para un grupo particular ya titulado y registrado por lo que se intenta resolver una problemática social alegando a la necesidad, pero sin una gestión municipal planificada que pueda mitigar atenciones básicas como salud, seguridad y otros a partir de un eficaz recaudo tributario. La figura del sujeto pasivo del impuesto predial se ajusta a una interpretación literal. Sin embargo, la realidad muestra que existe una masa importante y considerable que vive bajo una situación de posesión. Las conclusiones muestran que la pasividad en el enfoque recaudador generará mayores perjuicios a futuro, pues se ha demostrado que la ausencia ya instaurada tanto en la fiscalización como en la restricción de invasiones ha conllevado a que estas acciones se mantengan y prosperen.

Palabras Clave: tráfico de tierras; desborde social; informalidad; recaudación; catastro.

ABSTRACT

This article seeks to clarify the positive relationship between the inclusion of informal organizations under a registry that allows the collection of property tax in response to assistance in the delivery of proof of possession for access to basic services. The methodology has been carried out under a non-experimental and descriptive investigation, which has shown a lack of state capacities to prevent invasions. In addition, there is a weakness in the tax collection capacity for a private group already titled and registered, so an attempt is made to solve a social problem alleging the need, but without a planned municipal management that can mitigate basic care such as health, safety and others. from effective tax collection. The figure of the passive subject of the property tax is adjusted to a literal interpretation.

**Joaquin Ernesto Marquez
Valdez**

joaquin_marquez@hotmail.es
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2074-4387>
Universidad Privada Cesar Vallejo.
Lima, Perú

Presentado: 20/05/2022 - Aceptado: 24/10/2022 - Publicado: 28/12/2022

However, reality shows that there is an important and considerable mass that lives under a situation of possession. The conclusions show that passivity in the collection approach will generate greater damage in the future, since it has been shown that the absence already established both in the inspection and in the restriction of invasions has led to these actions being maintained and prospering.

Keywords: land Traffic; social overflow; informality; collection; cadastre.

INTRODUCCIÓN

La oferta y demanda inmobiliaria que actualmente puede verse en nuestro entorno nacional en alianzas con entidades financieras, hacen suponer que una necesidad tan elemental como la vivienda pueda ser un camino viable y accesible. Previo a este comercio masivo, las oportunidades eran limitadas. La ciudad creció a medida que las famosas migraciones de las décadas de los 70 y 80 arribaban a la capital en busca de una respuesta estatal que los había relegado en sus provincias. Para este grupo social, no hubo una entidad bancaria que los reconociera, ni una inmobiliaria que previera un espacio para su estancia en consecuencia, como antiguos inmigrantes vieron un espacio de tierra abandonada y ahí se quedaron. La suma de personas en un espacio generó grandes comunidades que ante el avance de sus ocupaciones, fueron creando nuevos distritos. Hoy en día, quien pueda darse una vuelta por Comas, Villa el Salvador, San Juan de Lurigancho o Ventanilla no creería que hace apenas unos 40 años fueron inmensos terrenos sin horizonte. La palabra digna, adecuada y con servicios esenciales que profesa nuestra Constitución Política de 1993 venía a ser letra muerta. Ahora bien, en comparación a nuestra actual versión de comercio inmobiliario, esa figura de invasión escondía también transacciones con expectativas de titularidad. Este comercio informal era conocido como el tráfico de tierras. Este fenómeno puede sustentarse en una poca capacidad estatal explicada en que:

La crisis y el desborde del Estado peruano se manifiestan así en sus límites y en la configuración de estos nuevos sujetos como retadores, obligando al Estado y la sociedad criolla a convivir con ellos en forma paralela. El desborde es de tal

proporción que se identifica un accionar heterogéneo del Estado: por un lado, no cuenta con la suficiente capacidad para canalizar las nuevas demandas de vivienda, tolera las invasiones en las zonas periféricas de la ciudad y, en ocasiones, las élites políticas sacan provecho de estas necesidades. (Arriola, 2019, p. 11)

Alayza (2019) añade que la falta de control hace que “estos establecimientos por lo general sean muy conglomerados y de difícil evacuación, donde normalmente se le consideran como asentamientos humanos cuya auto-construcción es permitida ya que en muchos casos no existe un control sobre las normas mínimas de edificación” (p. 34).

Entendemos pues, que por proporción e incapacidad estatal existe un permiso tácito de invasión y de construcciones anti-reglamentarias. Asimismo, se aprecia una dualidad de factores que plantean una discusión interesante. El transcurso del tiempo, así como el avance de estas edificaciones informales han generado derechos de titularidad gracias a una respuesta política de las autoridades de turno o como resultado de litigios judiciales bajo la figura de la usucapión que, en términos sencillos, es la petición de una titularidad ante la falta de reclamo del propietario original, basado en la posesión continua y pacífica del bien en discusión. Si previo a este punto hemos afirmado que existe una incapacidad estatal de acción, terminan siendo estas vías beneficiosas para quienes participan de este comercio informal. Sin embargo, para llegar a este fin debemos aclarar que sus pretensiones de titularidad dependen mucho de factores políticos y de temporalidad, toda vez que no existe reglamentación vigente que les otorgue titularidad ni legalidad a dichas transacciones (tráfico de tierras).

Esta compraventa sin respaldo legal genera no solo un riesgo por la falta de asesoría en sus edificaciones sino también un costo al sistema recaudador, pues pese a que los sistemas de fiscalización respecto a la invasión y comercio de lotes (terrenos) sean precarios, aspectos como la auto-construcción si están concebidas como infracciones tipificadas susceptibles de sanción. Además, como requisito mínimo para la edificación de alguna propiedad es necesario demostrar en primera instancia su titularidad y como segunda característica, se necesita de una licencia municipal (permiso para construir, remodelar o ampliar). De Soto (1987) señala, respecto al esfuerzo de los informales, que:

Por evitar sanciones de las autoridades estatales en su jurisdicción, el costo de transferencias netas (compra del terreno) y los costos derivados de evitar impuestos y leyes. Siendo estas prácticas, cargas procedentes de estar dentro de la ilegalidad. Esta pasividad de ser sancionados es la mayor preocupación que existe entre los informales. (pp. 196-197)

La titularidad que no solo resulta beneficiosa en aspectos de seguridad y de prenda económica (valor comercial) está también ligada a obligaciones, pues se ha visto que, como característica es exigible para cualquier permiso o licencia, pero como contribución está la obligación del pago del impuesto predial y arbitrios. Las municipalidades, responsables de la recaudación y fiscalización, deben sustentarse del ingreso de dichos tributos para la generación de sus actividades. Nuestra realidad resulta paradójica ya que, a pesar de indicar que existe una incapacidad estatal para combatir la informalidad de las invasiones, se evidencian labores de apoyo hacia estas comunidades a través de la generación de constancias de posesiones. Esta incapacidad nace del desborde estatal. Por un lado, encontramos las necesidades sociales no atendidas de vivienda y por otro, la falta de fiscalización respecto a sus construcciones. Entonces, se suma lo dispuesto en la Ley N° 28687 (2006) que señala en su Título III las facilidades para la prestación de servicios básicos, para lo cual es imperativo contar con Constancias de Posesión otorgados por las municipalidades de la jurisdicción que permitan la ejecución de

obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad “sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad del titular” (artículo 26).

Aunque la misma normativa puntualice que parte de este proceso buscaba la formalización de estas propiedades informales, precisaba que era solo a aquellas “posesiones configuradas hasta el 31 de diciembre del 2004” (Ley N.º 28687, 2006, art. 3). La realidad ha mostrado que, prácticas como la entrega de constancias de posesión, aun a la fecha se siguen llevando a cabo, pero aspectos como la titularidad de estas ocupaciones han quedado aún en expectativa o realidad, según la entidad estatal que los aborde. La Municipalidad Provincial del Callao ha emitido Constancias de Posesiones en los ejercicios 2016, 2017 y 2018 a 13022, 9916 y 9494 viviendas, respectivamente. De igual modo, entregaron en los mismos periodos respectivamente un total de 1721, 1064 y 1874 Títulos de Propiedad (cuyo requisito comprometía una posesión continua desde el 2008 al 2018) como fue señalado en la rendición de cuentas 2019 por parte de la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de dicha municipalidad, lo que demuestra que pese a la promulgación de la Ley N° 28687 el 17 de marzo del 2006 (hace más de diez años) persisten las necesidades elementales al acceso a servicios de luz, agua y desagüe en terrenos estatales productos del tráfico de tierras.

Si bien existe una atención básica ante una problemática como la vivienda bajo una voluntad política que busca su formalización, esta no ayuda que exista una evidencia de incremento en la recaudación del impuesto predial propio de este esfuerzo. Sumado a ello, observamos una escasa capacidad en la recaudación tributaria municipal para los predios formalizados. Por ejemplo, al 2017 se había observado que 647 municipalidades declararon 0 soles por recaudación del Impuesto Predial (Camacho, 2019), para predios registrados bajo un esquema formal y titulado a nivel nacional. Este índice 0 representa el 34% del total de las municipalidades del país.

Del mismo modo, en el Informe de Camacho (2019) se hace mención que la recaudación del impuesto predial solo se evidencia altamen-

te concentrada en 250 municipalidades a nivel nacional, los cuales representan solo un 13% del total de municipalidades (1874), añadiendo que la principal fuente de financiamiento de éstas sigue siendo las transferencias del Gobierno Central.

Aunque existe voluntad política respecto al mejoramiento de la normativa para asegurar una mayor y mejor recaudación tales como el Proyecto de Ley N° 4647/2019-PE que busca modificar la Ley de Tributación Municipal, se puede mencionar que, en relación al Impuesto Predial persiste la figura de titularidad en su cuerpo y que busca un incremento del Impuesto solo para casos de licencias de edificación ya tramitadas o por tramitarse. Sin embargo, omite aspectos como la informalidad en la construcción y la adquisición de viviendas que no se atiende ante la carencia evidente de un catastro que haría viable una adecuada gestión tributaria para atender aquello que no se recauda en las omisiones de las fiscalizaciones.

OBJETIVO DEL ARTÍCULO

El presente artículo plantea una investigación de tipo no experimental y descriptiva, basada en una fuente literaria que aborde ambas problemáticas como son la vivienda informal y el impuesto predial. Se busca esclarecer la relación positiva que podría haber entre la inclusión de las organizaciones informales bajo un registro que permita la recaudación del impuesto predial como respuesta al auxilio en la entrega de constancias de posesión para el acceso a servicios básicos hasta su formalización.

ARGUMENTACIÓN

Las municipalidades tienen como finalidad asegurar la representación política de sus vecinos, promover y conducir el desarrollo socio-económico de su circunscripción. Las rentas que permiten el rendimiento de las municipalidades se constituyen de impuestos, arbitrios, tasas, entre otros. Sin embargo, a falta de una solvencia municipal ante una precaria fiscalización, la sostenibilidad de estos organismos se da gracias a las transferencias del tesoro público, conocido como el Fondo de compensación municipal (Foncomun), el Canon o la participación en Renta de Aduana, por citar algunas fuentes de ingreso.

Esta insolvencia, sumada a la coyuntura propia del COVID-19, ha generado preocupación al Ministerio de Economía y Finanzas, toda vez que la evolución de los ingresos por Impuesto Predial en Gobiernos Locales ha significado un promedio estancado que bordea solo el 0.25% del Producto bruto interno (PBI) desde el 2009 hasta el 2018, muy por debajo en comparación con la región. Esta medición hace también una aclaración, toda vez que, en porcentaje, lo compuesto por Impuesto Predial significa el 62% de los ingresos municipales (Lozan, 2020). Esta carencia fiscal se plantea atender con una proyección de recaudación gradual aplicado a cambios en el Impuesto Predial, no solo en una consolidación de un esquema de valoración actualizado (relevancia del catastro) sino también en un factor enfocado en los valores del mercado. La finalidad como ha sido señalado por Priale (2019), está “en hacer que las municipalidades puedan incrementar el valor del predio y, por ende, del impuesto predial” (párr. 6).

El catastro puede constituirse en una herramienta eficaz para mejorar la capacidad de recaudación municipal y que hoy solo se aborda respecto al valor actualizado del inmueble al término de las licencias de construcción otorgadas por las municipalidades como fuente principal referente a la captación de información, ya que, como ha quedado claro, la carencia de fiscalización ha generado que no se puedan registrar y sancionar las construcciones anti-reglamentarias (informales) así como la actualización respecto a terrenos sin construir o ya construidos que ayuden a ampliar la base tributaria para el recaudo del impuesto predial. La finalidad de estas modificaciones debe partir del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) en un enfoque de incentivos que permitan incrementar las capacidades fiscalizadoras de las municipalidades que conlleven a una correcta actualización catastral en pro de lo señalado anteriormente.

El Impuesto Predial es referido en otras legislaciones como un impuesto a la propiedad. Dicha terminología hace mención pues a una figura de titulación que acarrea una obligación. El responsable de dicho pago viene a ser, como identificable, el titular del bien inmueble. Sin embargo, autores como De Cesare (2016) añade que el sujeto pasivo puede también ser

el poseedor. De aplicarse esta posibilidad hacia los poseedores, el universo de contribuyentes se ampliaría dada nuestra realidad caracterizada por la informalidad lo que hace que figuras como la propiedad puedan perder interés, con el agravante de que, al aplicarse literalmente se estaría fomentando indirectamente las invasiones o la informalidad al resultar viable como fuente básica de vivienda.

La carencia de viviendas accesibles para familias de bajos recursos económicos ha planteado una dualidad de escenarios. Por un lado, está el grupo familiar que aspirando a una propiedad accede a créditos cuya temporalidad lo somete a pagos periódicos por un lapso no menor a 10 años, y para los cuales el sistema crediticio los evalúa como aptos. Para el resto en cambio, cuya informalidad los ha marginado de acceder a algún crédito o cuyo pasado los traduce como insolventes, hace que el acceso a la propiedad y a la vivienda se rijan bajo términos y condiciones particulares e indignas. lo que se traduce en comercio de tierras fuera del ámbito normativo y legal, cuyas tasas de cambio son, en todos los casos, accesibles. A esto se le conoce como *vivienda informal*, pues surgen al margen de todo derecho y respaldo estatal.

La *vivienda informal* pues, le genera al poseedor una carga de forma indirecta sobre el inmueble, toda vez que aspira una titularidad futura que, bajo mecanismos legales, inicia con una posesión del inmueble pero que a las Municipalidades no le resulta útil porque esa posesión no se traduce en un incremento de la recaudación del *impuesto predial* debido a su carencia de titulación. La vivienda informal influye en la recaudación del impuesto predial en forma negativa, pues la carencia de normativa que acredite titularidad a estos posesionarios impide su obligación al pago de este impuesto. De regularizarse la propiedad de estos ocupantes y realzar la tarea fiscalizadora de la municipalidad (catastro sincerado), su ciclo como consecuencia final retornaría traducido en valores agregados tales como salud, asfaltado, limpieza, seguridad u otros, toda vez que las municipalidades como esencia estatal no generan utilidades sino beneficios para su población.

Esta precariedad en el recaudo del Impuesto Predial no es solo un problema nacional sino

también regional, toda vez que los sistemas de este impuesto se enfrentan a realidades tales como desigualdad social, pobreza, así como una acentuada informalidad frente a una naturaleza administrativa incapaz y a una manipulación política sobre sus valuaciones. “En el contexto tributario, el impuesto que incide sobre la propiedad inmobiliaria es el único tributo que hace viable la efectiva integración entre política fiscal y política urbana, ocupando un papel preponderante en el desarrollo urbano de los municipios” (De Cesare, 2016, p. 25).

En ese sentido, resulta siendo importante su evaluación, considerando que desde antes de este estudio a la fecha se visualiza aún una fuerte dependencia de las transferencias del Foncomun y otras transferencias gubernamentales para viabilizar la sostenibilidad de las Municipalidades.

De igual forma, debemos señalar que existe un divorcio respecto al funcionamiento efectivo de las gerencias que se encargan de atender las necesidades básicas de los asentamientos humanos en algunos distritos y provincias con sus respectivas gerencias de rentas encargadas del registro, fiscalización y recaudo del impuesto predial. Por ejemplo, la Municipalidad Provincial del Callao tiene una Gerencia General de Asentamientos Humanos que se conforma de dos Gerencias encargadas de las funciones de habilitación urbana, así como de la formalización y regularización de las propiedades, lo que permite inferir que tiene como política un enfoque de titularidad para un grupo social determinado, pero que responde solo a la Gerencia Municipal. De igual forma, la Gerencia General de Administración Tributaria y Rentas, que responde a la misma Gerencia Municipal, maneja funciones y labores meramente registrales y recaudatorias, basándose como se ha señalado previamente, en una base no actualizada y en un registro estancado aspirante a la voluntad de los administrados. Sin embargo, el divorcio señalado al comienzo de este párrafo se evidencia si consideramos que la figura del *poseedor* no se aprovecha para incrementar la recaudación, más aún cuando para la emisión de las constancias de posesión se hace una fiscalización previa por parte de la Gerencia de Fiscalización. Es decir, se identifica que el solicitante ocupe dicho espacio para la emisión de las constancias de posesión. La in-

formación levantada por la Gerencia de Asentamientos Humanos y la identificación efectuada sobre el poseedor, trasladada a la Gerencia de Rentas, permitiría que ella establezca una fuente de datos que genere una base imponible pasiva de impuesto, tal como área de terreno, área construida, material estructural, etc. Por consiguiente, ante la expectativa futura de un título de propiedad se podría exigir al poseedor el pago del impuesto predial desde el origen del proceso de titulación, es decir, desde la emisión de la constancia de posesión.

Según al Decreto de Alcaldía N° 002-2020-MPC donde se encuentra el Texto Único de Procedimientos Administrativos de dicha municipalidad, indican que los requisitos para la declaratoria de propiedad de un predio matriz en posesiones informales bajo la figura de prescripción adquisitiva de dominio, son los siguientes:

- Ejercer la posesión continua y sin interrupciones por un plazo de diez a más años.
- Ejercer la posesión pacífica
- Ejercer la posesión en forma pública
- Ser ejercida como propietario
- Ficha Registral del predio (s) materia de prescripción adquisitiva (antigüedad no menor a 30 días) o Certificado emitido por SUNARP que acredite que el inmueble no se encuentra inscrito.
- Presentación del formato de solicitud vigente
- Copia fedateada del Certificado Catastral emitido por SUNARP que identifica los predios materia de afectación
- Copia fedateada de documentos públicos y privados en general que acrediten posesión en el predio
- Pago del derecho a trámite (S/. 246.90). (p. 17)

Véase que, para la entrega del título de propiedad, cuando la posesión supere los diez años, exige que se acompañe constancias de posesiones continuas (anuales) generados por la misma municipalidad, mas no se exige acreditación de pago alguno de impuesto predial, arbitrios u otros, pese a que se trata de una política de dicha

municipalidad el emitir estas constancias para una entrega de titularidad posterior. Sus alcances solo muestran un factor político populista mas no recaudador. Es relevante esta contradicción pues, pese a ejercerse esfuerzos y recursos no se evidencia ningún retorno. Las acciones se vuelven populistas, y dependen del gobierno central para seguir atendiéndolas sin prever una rentabilidad que justifique una autonomía y mejor canalización de dichas tareas.

Hasta abril del 2021 se podían encontrar publicaciones por parte de la Municipalidad Provincial del Callao a cargo de la Gerencia General de Asentamientos Humanos en la que se comunicaban las entregas de constancias de posesión y títulos de propiedad por parte de la Municipalidad del Callao.

Considerando que hace falta superar la temporalidad de 10 años en su posesión debemos señalar que son también más de 10 años que no se recauda el impuesto por un derecho constituido y popularmente promocionado. Y que para las nuevas constancias de posesión con expectativa futura de propiedad pasarán también 10 años hasta su titularidad sin recaudo alguno.

Podemos comentar que si bien existe una voluntad de legalización vista en la Ley de Saneamiento físico y legal de predios como es la Ley N° 31145 (2021) sin embargo, esta excluye, a los predios con fines de vivienda en zonas urbanas, siendo su enfoque únicamente para aquellos predios rústicos empleados para la agricultura. Razón por la cual no está siendo incluida en la discusión del presente artículo.

CONCLUSIONES

Han sido escasos los esfuerzos del estado por abordar correctamente la problemática de vivienda en nuestro país. Pese a existir ya una comercialización más accesible para viviendas dignas con facilidades de endeudamiento, existe aún un sector marginado que a la fecha persiste en habitar y adquirir terrenos en zonas periféricas para empezar una vida con nulos recursos y a la espera del auxilio de un estado cada vez más incapaz y desbordado. Su pasividad contraria a la razón los hace partícipe de este círculo vicioso pues como factor político existe una promesa para captar votos ante la

necesidad de estos grupos humanos y un factor recaudador nulo para aquellas entidades que generan una estructura de formalización relacionada a la temporalidad. Esto a fin de poder brindar servicios de calidad y oportunos. Prevalece aún, este escenario populista (entrega de títulos de propiedad) cuya finalidad busca perpetrar una personalidad en quien los otorga negando su capacidad de gestión.

A medida que se ha avanzado a tratar el tema se ha evidenciado un factor común tanto para el incremento del acceso de viviendas informales y la escasa o nula recaudación del impuesto predial en las municipalidades para un sector formal, registrado y titulado. Siendo esta la incapacidad estatal. No se pueden resolver problemas tan elementales como el registro, catastro y por consiguiente su recaudación. Para algunos autores como Paredes (2019) señalan que “la dependencia de las municipalidades del Foncomun generan menos incentivos de recaudar recursos propios, denominándose a este fenómeno como Pereza fiscal” (p. 4).

Si las reglas comprometieran un trabajo en conjunto entre gerencias dentro de una municipalidad que a través del avance de la formalización se busque incorporar el pago de los arbitrios e impuesto predial sustentados en la ocupación, como elemento fundamental para la titularidad futura, se evidenciaría una mayor recaudación que comprometa a esta municipalidad retornar dichos ingresos en el bienestar de su comunidad en aspectos tales como seguridad, salubridad, alumbrado u otros.

La pasividad en el enfoque recaudatorio generará mayores perjuicios a futuro, pues se ha demostrado que la ausencia ya instaurada tanto en la fiscalización como en la limitación de invasiones, ha conllevado a que estas acciones se mantengan, prosperen y exijan atenciones como seguridad, alumbrado y salud que serán poco probables atender. Implementar una modalidad de tributo híbrido a este soporte social que da las municipalidades desde la entrega de una constancia de posesión, podría permitir que las necesidades futuras de estas comunidades puedan mitigarse.

Aunque a la fecha no exista alguna reglamentación de formalización de predios urbanizados sea esta por factores populistas o por

un riesgo que ejerza un mayor tráfico de tierras, la realidad muestra que la oportunidad de formalización se viene desaprovechando como fuente de ingresos para una mejor respuesta estatal ante las necesidades de estos nuevos grupos sociales. La tributación híbrida conllevaría un impulso estatal a cargo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) que establecería un nuevo cálculo del Impuesto Predial iniciado en el proceso de formalización (entrega de constancias de posesión) hasta su titulación, la misma que se serviría de los datos recolectados al momento de la fiscalización anual. El cambio en las normativas recaudadoras se deberá ajustar a estos nuevos escenarios, bajo una figura de ocupación hasta que exista una ley que aclare la legalidad de estas transacciones y un límite en sus extensiones basado en un correcto orden y en la aplicación de la fuerza.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alayza, A. (2019). Modelo Estratégico de las Construcciones de Viviendas Informales en pro al Medio Ambiente en los Humedales de Villa [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Federico Villareal]. <https://es.slideshare.net/chaninivilca/alayza-valenzuela-arturo-jorge-ral-doctorado-2019>
- Arriola, A. (2019). *La urbanización selectiva. Un estudio de la respuesta estatal a las invasiones de tierras y al tráfico de terrenos en zonas urbanas marginales de Lima* [Tesis de Licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/15727/ARRIOLA_AD-DIER_URBANIZACION_SELECTIVA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Camacho, M. (2019). *Diagnóstico del Impuesto Predial en el Perú. Perú*. Ministerio de Economía y Finanzas. https://apps4.mineco.gob.pe/simgf/SIMGF_files/MICROBD/Dia_1S01_1_1_Marco_CAMACHO.pdf
- Decreto 002-2020-MPC de 2020 [de Alcaldía]. Texto Único de Procedimientos Administrativos. 12 de octubre del 2020. <https://www.municipal.gov.pe/portal-anterior/pdf/TUPA/2022/TUPA-2022.pdf>
- De Cesare, C. M. (Ed.). (2016). *Sistemas del Impuesto Predial en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/sistemas-del-impuesto-predial-full-3.pdf>

- De Soto, H. (1987). *El otro sendero*. Editorial Diana.
- Ley 28687 de 2006. Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos. 17 de marzo de 2006. <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28687.pdf>
- Ley 31145 de 2021. Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a Cargo de los Gobiernos Regionales. 08 de marzo de 2021. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-saneamiento-fisico-legal-y-formalizacion-de-predios-ley-n-31145-1938954-1/>
- Lozano, I. (02 de septiembre 2020). Impuesto predial: MEF plantea cambios que deberán ser evaluados por el próximo gobierno. *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/economia/peru/impuesto-predial-mef-plantea-cambios-que-deberan-ser-evaluados-por-el-proximo-gobierno-noticia/>
- Paredes, W. (2019). *Pereza Fiscal en gobiernos locales: el efecto del canon sobre la recaudación*. (Informe N° PBA1AN13-172). Grupo de análisis para el desarrollo - GRADE. https://cies.org.pe/wp-content/uploads/2019/09/pereza_fiscal_en_gobiernos_locales_el_efecto_del_canon_sobre_la_recaudacion_-_walter_noel.pdf
- Prialé, J. (12 de septiembre de 2019). MEF plantea esquema para alza automática del impuesto predial. *Diario Gestión*. <https://gestion.pe/economia/mef-plantea-esquema-para-alza-automatica-del-impuesto-predial-noticia/?ref=gesr>