

## Modelo OSTASA para la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota, Perú

### OSTASA model for property tax management in the Provincial Municipality of Chota, Peru

Oscar Tarrillo <sup>1</sup>, Carlos Botero <sup>2</sup>, Sol Vélez <sup>3</sup>, Olegario Cabrera <sup>4</sup>.

#### RESUMEN

La gestión del impuesto predial involucra un conjunto de acciones instituidas por la administración tributaria municipal para incentivar a los contribuyentes a cumplir con el pago del tributo. En ese sentido, el objetivo del estudio fue elaborar un modelo OSTASA para la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota, la investigación es tipo básica, descriptiva, propositiva, de diseño no experimental y corte transversal, se empleó la encuesta como proceso y como medio el cuestionario, la muestra la conformó 385 contribuyentes. Se logró obtener que la gestión predial es deficiente en términos de comunicación, control, incentivos y transparencia. Por lo tanto, se concluye que la gestión actual del impuesto predial presenta deficiencias significativas, lo que genera preocupación en la comunidad tributaria. Sin embargo, la propuesta del Modelo OSTASA ofrece una solución integral y eficiente que aborda estos desafíos de manera coordinada. La optimización, simplificación, incorporación de tecnología, automatización y supervisión analítica trabajan en conjunto para revitalizar la administración tributaria y mejorar la experiencia tanto para los contribuyentes como para los funcionarios municipales. Esta propuesta promete modernizar y adaptar la gestión del impuesto predial a las cambiantes necesidades, brindando eficacia, transparencia y eficiencia.

**Palabras clave:** Gestión, impuesto predial, control, fiscalización, transparencia

#### ABSTRACT

Currently, property tax management involves a set of actions instituted by the municipal tax administration to encourage taxpayers to comply with the payment of the tax. In this sense, the objective of the study is to elaborate the OSTASA model for property tax management in the Provincial Municipality of Chota, the research is basic, descriptive, propositive, non-experimental design and cross-sectional, the survey was used as a process and the questionnaire as a means, the sample consisted of 385 taxpayers. It was obtained that property management is deficient in terms of communication, control, incentives, and transparency. Therefore, it is concluded that the current management of the property tax presents significant deficiencies, which generates concern in the tax community. However, the OSTASA Model proposal offers a comprehensive and efficient solution that addresses these challenges in a coordinated manner. Optimization, simplification, technology incorporation, automation, and analytical oversight work together to revitalize tax administration and improve the experience for both taxpayers and municipal officials. This proposal promises to modernize and adapt property tax management to changing needs, providing effectiveness, transparency, and efficiency.

**Keywords:** Management, property tax, control, inspection, transparency

Recibido: 27/11/2023. Aceptado: 15/12/2023

\* Autor para correspondencia

1. MIU City University, Estados Unidos. Email: [oscar\\_20\\_40@hotmail.com](mailto:oscar_20_40@hotmail.com)

2. Universidad de Pinar del Río, Colombia. Email: [cabotero78@hotmail.com](mailto:cabotero78@hotmail.com)

3. Universidad Católica Luis Amigó, Colombia. Email: [Tatin4813@gmail.com](mailto:Tatin4813@gmail.com)

4. Universidad Nacional Autónoma de Chota, Perú. Email: [ccabreraoh@gmail.com](mailto:ccabreraoh@gmail.com)

---

## INTRODUCCIÓN

La gestión de impuesto predial comprende el conjunto de actividades orientadas a la cuantificación, determinación, recaudación e inspección de la deuda tributaria a los contribuyentes por parte de la administración tributaria. Asimismo, se basa en el diseño de estrategias y tácticas para fomentar e incentivar a las personas naturales y jurídicas el cumplimiento de las obligaciones fiscales. En tal sentido, el impuesto predial grava los bienes inmuebles, si una persona física o jurídica tiene ciertos derechos de propiedad y control sobre estos bienes, se trata de un impuesto municipal o distrital que constituye una importante fuente de ingresos para los entes territoriales

Al respecto, Torres (2020), refiere que los impuestos a la propiedad son gravámenes inmobiliarios independientemente de que se trate de vivienda, oficina, edificio o local comercial. El impuesto se basa en el valor catastral de la propiedad, que se determina calculando el valor unitario del terreno y el edificio y multiplicándolo por el área del edificio. Paredes y Reyes (2021), consideran que el impuesto predial es un tributo de periodicidad anual que estima la posesión de zonas rurales y urbanas. Los bienes gravados son: bienes inmuebles, terrenos incluidos en zona marítima, vías fluviales y de agua, estructuras y establecimientos duraderos.

Por otro lado, Alaña et al. (2018), definen que la gestión del impuesto es el conjunto de actividades de la oficina tributaria, que tiene como objetivo desarrollar incentivos tributarios y fiscales a las empresas y contribuyentes de bajos ingresos beneficios económicos. Además, Giraldo (2022) refiere que la gestión de impuestos es un conjunto de actividades que realizan las municipalidades distritales y provinciales para recaudar, administrar y controlar el cumplimiento de pago del impuesto.

En tal sentido, Muniz (2022), concluye que, en Mariana del estado de Minas Gerais de Brasil, no se aplica de forma adecuada la gestión del impuesto predial, debido que la recaudación del impuesto no se realiza en toda zona urbana. Por otro lado, no existe transparencia o disponibilidad de las explicaciones adecuadas sobre su determinación y reflejo en el territorio para la población, además de que los importes cobrados a los contribuyentes aumentan anualmente sin previo aviso o aclaración.

Adicionalmente, Chávez y López (2019) sintetizan que los condicionantes que determinan la carga tributaria en México están relacionados con algunas estrategias administrativas, tales como: diversificación de los puntos de recaudación de impuestos, firma de sanciones a los morosos en la regulación tributaria municipal y renovación del sistema catastral. La implementación de estas estrategias administrativas dará resultados en los municipios urbanos, pero no en los municipios rurales.

En el contexto nacional, Rojas y Barbarán (2021), finalizan que la gestión de la recaudación tributaria en los municipios peruanos se ha deteriorado en los últimos años con varios errores en la administración tributaria; debido a la ineficacia de los mecanismos para frenar la economía sumergida, la evasión fiscal y la corrupción, sumado a las imprecisiones de los contribuyentes sobre los destinos de la recaudación, estas opiniones llevan a la necesidad de establecer una propuesta de gestión más eficaz acorde a la situación real de cada ciudad.

Por otro lado, Soria et al. (2022) refiere que existe una considerable tasa de evasión del impuesto predial, en parte debido a los niveles de tasación, ya que muchos contribuyentes no poseen los recursos adecuados para cumplir con sus obligaciones fiscales. En consecuencia, se determinó que es imperativo implantar tácticas de recaudación de impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Punchana-Perú.

En esa misma línea, Caveró (2017), determinó el 56% de la gestión de cobranza del impuesto predial en Tarapoto es inadecuada, estas deficiencias surgen de la falta de claridad en los objetivos de gestión, lo que resulta en dificultades para alcanzarlos; adicionalmente, no poseen herramientas para identificar al contribuyente y también tienen problemas para planificar.

Adicionalmente, Fernández y Panca (2020), sintetizaron que el 90% de los participantes en la muestra afirmó que no se disponen de programas o acuerdos para recuperar las deudas pendientes del impuesto predial, mientras que un 33% carece de un registro catastral actualizado. Por lo tanto, las estrategias más prometedoras para abordar el problema de la escasa recaudación del Impuesto Predial son el "Programa de Incentivos" y la iniciativa "Trabaja por tu Distrito"

Con respecto a Santa Cruz (2022), concluye que la implementación de la gestión tributaria en el ámbito municipal reviste una importancia fundamental para las municipalidades. Una gestión eficiente liderada por profesionales capacitados contribuye significativamente a la mejora financiera de la entidad, permitiendo el cumplimiento de sus objetivos y generando beneficios tangibles para la sociedad.

De acuerdo con Suárez (2021), concluye que la recaudación de impuestos y la cultura tributaria están por debajo del 50%, lo cual se debe a la falta de estrategias adecuadas para la gestión de tributos municipales. Al respecto, Estela y Banda (2021), finalizaron que la recaudación del impuesto predial en la región de Lambayeque, Perú, ha mostrado una tendencia positiva. El distrito más influyente es Chiclayo, aportando en promedio el 45% de la recaudación total en la última década. El estudio identificó prácticas de gestión en comunicación, control, verificación y uso de incentivos. Sin embargo, estas prácticas parecen ser aisladas en lugar de formar una estrategia integral. Usando la metodología EAST de la economía

---

conductual, se propuso un modelo que optimiza la administración del impuesto predial, incorporando fiscalización, gestión recaudatoria y la creación de un instituto tributario.

Al respecto, Paredes y Reyes (2021), elaboraron una propuesta para la implementación de medidas de actualización del catastro municipal, la elaboración de fichas personales de cada contribuyente y el desarrollo de una aplicación móvil que consiste en la determinación de la recaudación de impuestos municipales y arbitrios.

En el ámbito regional y local la gestión del impuesto a la propiedad inmueble es deficiente por la no aplicación de estrategias óptimas para incrementar la recaudación. En tal sentido, Saavedra y Delgado (2020) finiquitan que el 55.5% de los estudios consultados establecen que los gobiernos locales no brindan suficiente información sobre las responsabilidades de los contribuyentes y la importancia de los beneficios del impuesto. Además, concluyeron que el 44.4% consideran la necesidad de desarrollar e implantar nuevas estrategias de recaudación de impuestos para reducir el alto nivel de morosidad.

Actualmente, la gestión del impuesto predial en la municipalidad de Chota enfrenta diversos desafíos que afectan tanto la recaudación como la calidad del servicio proporcionado a los contribuyentes. Entre los problemas identificados son la baja tasa de recaudación, procesos ineficientes, falta de tecnología adecuada, información desactualizada y falta de supervisión analítica.

En ese sentido, este estudio se justifica porque el nivel actual de recaudación de impuestos sobre la propiedad en la ciudad de Chota es bajo; por lo tanto, se ha desarrollado un modelo de gestión de impuestos que ayudará a aumentar la recaudación de impuestos sobre la propiedad municipal, estudio que permitirá a la administración tributaria mejorar los procesos administrativos para generar ingresos fiscales óptimos para financiar las necesidades de los ciudadanos.

El objetivo principal de este estudio es desarrollar un modelo OSTASA para la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota, los objetivos específicos fueron evaluar la gestión del impuesto predial que realiza la Municipalidad Provincial de Chota y determinar los elementos componentes para el diseño del modelo.

## **MATERIALES Y MÉTODOS**

La investigación se desarrolló en el distrito y provincia de Chota, región Cajamarca de la república del Perú. La localidad está situada en la meseta de Acunta a una altitud de 2388 msnm, en la vertiente oriental de la cordillera de los Andes, a 150 km al norte de Cajamarca y a 219 km al este de Chiclayo, considerada

la tercera ciudad más poblada de la región, la temperatura máxima es 20.8 y mínima de 10.3; la precipitación pluvial es de 75.6 mm, las coordenadas son: de latitud 6°32'59"S y de longitud 78°39'00"W. Al respecto, este estudio se enmarcó en el método deductivo, analítico y sintético; el cual consistió en descomponer la variable gestión del impuesto predial en las dimensiones de comunicación, control y fiscalización, incentivos, información y transparencia, el diseño fue no experimental porque no se manipuló la variable (Hernández et al., 2014), fue de corte transversal porque se analizó en un solo momento, fue de alcance descriptivo porque se evaluó la gestión actual del impuesto predial (Ñaupas et al., 2018) y fue de tipo básico porque se fundamentó en un marco teórico y genero conocimiento científico (Ortiz y García, 2014).

La técnica de recolección de datos fue la encuesta y el instrumento el cuestionario. La población y muestra fue conformada por 385 contribuyentes del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Chota; en tal sentido, la población fue infinita y la muestra fue obtenida considerando un nivel de confianza del 95% y una distribución normal estandarizada de 1.96, la característica de interés fue del 50% y el error fue de 5%, el muestreo fue de tipo no probabilístico por conveniencia. Los datos fueron procesados en la herramienta de Microsoft Excel y presentados en tablas de frecuencias.

## RESULTADOS

La evaluación de la gestión del impuesto predial que realiza la Municipalidad Provincial de Chota se presenta en la Tabla 1 - 5. La Tabla 1, muestra una percepción negativa sobre la comunicación entre la administración tributaria y los contribuyentes con relación al impuesto predial. La mayoría de los encuestados considera que la comunicación es muy deficiente (66%) y deficiente (24%), mientras que solo una pequeña proporción la califica como neutral (8%), satisfactoria (2%) y muy satisfactoria (1%). Esto sugiere la necesidad de mejorar y fortalecer la comunicación entre ambas partes para abordar los problemas identificados.

Tabla 1. Evaluación de la comunicación entre la administración tributaria y los contribuyentes del impuesto predial

<b>Comunicación</b>	<b>f1</b>	<b>h%</b>
1 (Muy deficiente)	253	66%
2 (Deficiente)	92	24%
3 (Neutral)	29	8%
4 (Satisfactoria)	7	2%
5 (Muy satisfactoria)	4	1%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100%</b>

Nota. La tabla presenta la calificación en cinco categorías. f1: Frecuencia absoluta y h%: Frecuencia relativa.

La Tabla 2, muestra que existe una percepción predominantemente negativa en cuanto a la eficacia de las medidas de control y fiscalización aplicadas para el impuesto predial. La mayoría de los encuestados las considera ineficaces (51%) y poco eficaces (31%), mientras que solo una minoría las evalúa como neutral (8%), eficaces (7%) y altamente eficaces (3%). Estos resultados sugieren la necesidad de mejorar y fortalecer las medidas de control y fiscalización para garantizar que cumplan su propósito de manera más efectiva.

Tabla 2. Calificación de las medidas de control y fiscalización aplicadas para el impuesto predial

<b>Control y fiscalización</b>	<b>f1</b>	<b>h%</b>
1 (Ineficaces)	197	51%
2 (Poco eficaces)	119	31%
3 (Neutral)	31	8%
4 (Eficaces)	27	7%
5 (Altamente eficaces)	11	3%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100%</b>

Nota. la tabla presenta la calificación en cinco categorías. f1: Frecuencia absoluta y h%: Frecuencia relativa.

La Tabla 3, muestra una percepción predominantemente negativa en cuanto a la eficacia de los incentivos ofrecidos por la municipalidad. La mayoría de los encuestados los considera muy inefectivos (56%) e inefectivos (25%), mientras que solo una minoría los evalúa como neutral (10%), efectivos (7%) y muy efectivos (3%). Estos resultados sugieren la necesidad de revisar y ajustar los incentivos para lograr un mayor impacto en la motivación de los contribuyentes para cumplir con sus obligaciones fiscales.

Tabla 3. Evaluación de la efectividad de los incentivos ofrecidos por la municipalidad

<b>Incentivos</b>	<b>f1</b>	<b>h%</b>
1 (Muy inefectivos)	216	56%
2 (Inefectivos)	96	25%
3 (Neutral)	37	10%
4 (Efectivos)	26	7%
5 (Muy efectivos)	10	3%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100%</b>

Nota. la tabla presenta la calificación de la dimensión en cinco categorías. f1: Frecuencia absoluta y h%: Frecuencia relativa.

La Tabla 4, muestra que la mayoría de los encuestados percibe la accesibilidad de la información sobre el impuesto predial como limitada (45%) y muy limitada (34%). Solo una minoría la califica como neutral (9%), amplia (8%) y muy amplia (4%). Estos resultados sugieren que podría ser necesario mejorar la forma en que la información sobre el impuesto predial se pone a disposición de los contribuyentes para facilitar su comprensión y acceso.

Tabla 4. Percepción de la accesibilidad de la información sobre el impuesto predial para los contribuyentes

<b>Accesibilidad de la información</b>	<b>f1</b>	<b>h%</b>
1 (Muy limitada)	132	34%
2 (Limitada)	173	45%
3 (Neutral)	35	9%
4 (Amplia)	29	8%
5 (Muy amplia)	16	4%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100%</b>

Nota. la tabla presenta la calificación en cinco categorías. f1: Frecuencia absoluta y h%: Frecuencia relativa

La Tabla 5, muestra que una mayoría de los encuestados percibe la transparencia en la gestión de los recursos obtenidos a través del impuesto predial como baja (31%) y muy baja (30%). Solo una minoría la califica como neutral (19%), alta (12%) y muy alta (9%). Estos resultados sugieren la necesidad de mejorar la comunicación y la claridad en la forma en que se manejan los recursos del impuesto predial para generar mayor confianza y percepción positiva entre los contribuyentes.

Tabla 5. Percepción sobre la transparencia en la gestión de los recursos obtenidos a través del impuesto predial

<b>Transparencia</b>	<b>f1</b>	<b>h%</b>
1 (Muy baja transparencia)	114	30%
2 (Baja transparencia)	119	31%
3 (Neutral)	74	19%
4 (Alta transparencia)	45	12%
5 (Muy alta transparencia)	33	9%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100%</b>

Nota. la tabla presenta la calificación en cinco categorías. f1: Frecuencia absoluta y h%: Frecuencia relativa.

En consecuencia, los resultados de esta evaluación subrayan la necesidad de poner en funcionamiento cambios y mejoras significativas en la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota. Las percepciones negativas en comunicación, control, incentivos, accesibilidad de información y transparencia señalan áreas clave en las que es esencial trabajar para fortalecer la relación entre la administración tributaria y los contribuyentes, y para mejorar la eficacia y percepción positiva en el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

A continuación, se establece los elementos clave para diseñar el modelo OSTASA para la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota.

**Optimización:** Este elemento se refiere a la mejora continua de los procesos relacionados con la gestión del impuesto predial. Involucra la revisión y la reestructuración de procedimientos internos para hacerlos

---

más eficientes y efectivos. La optimización implica identificar áreas de mejora y aplicar estrategias que permitan lograr una administración tributaria más ágil y precisa. Este elemento comprende los siguientes subelementos.

- a) **Base de Datos de Propiedades:** Establece una base de datos centralizada que contenga información detallada sobre todas las propiedades sujetas al impuesto predial. Esta base de datos debe incluir detalles como ubicación, tamaño del terreno y construcción, valor de mercado, historial de pagos, propietarios anteriores y actuales, entre otros.
- b) **Valoración de Propiedades:** Implementa un sistema para la valoración periódica y precisa de las propiedades. Esto podría incluir métodos de valoración como el método comparativo de mercado, el método del costo y el método de ingresos. La valoración justa y precisa es esencial para determinar la base imponible del impuesto predial.
- c) **Clasificación de Propiedades:** Divide las propiedades en diferentes categorías o clases según su uso, tamaño, ubicación u otros factores relevantes. Cada categoría puede tener tasas de impuestos prediales diferentes. Esto asegura que las propiedades similares se gravan de manera similar.
- d) **Tasación y Cálculo de Impuestos:** Desarrolla una fórmula o sistema para calcular los impuestos prediales basados en el valor de la propiedad y la tasa impositiva correspondiente. Asegúrate de considerar exenciones, reducciones y otros ajustes aplicables según las regulaciones locales.
- e) **Políticas Transparentes y Rendición de Cuentas:** Establecer políticas claras y transparentes respecto a los valores catastrales, las tarifas y los plazos de pago ayuda a generar confianza entre los contribuyentes. Comunica los resultados financieros y operativos a los ciudadanos de manera clara y accesible.

**Simplificación:** La simplificación se centra en hacer los procesos y requisitos relacionados con el impuesto predial más comprensibles y accesibles tanto para los funcionarios municipales como para los contribuyentes. Eliminar barreras innecesarias y simplificar los procedimientos puede aumentar la tasa de cumplimiento y reducir los errores administrativos.

- a) **Recopilación y Gestión de Pagos:** Establece un sistema para recibir y registrar los pagos de impuestos prediales. Esto implica la colaboración con instituciones bancarias o proveedores de servicios de pago.

- b) Plazos y Métodos de Pago:** Define plazos claros para el pago de impuestos y proporciona opciones de pago, como en línea, en persona o por correo. Considera la posibilidad de ofrecer descuentos por pago anticipado o sanciones por pagos atrasados.
- c) Atención al Contribuyente:** Establecimiento de canales de atención eficientes para resolver consultas y problemas relacionados con el impuesto predial.
- d) Educación, Comunicación y concientización:** Proporciona información clara y educación a los propietarios sobre cómo se calculan los impuestos prediales, por qué son necesarios y cómo afectan a la comunidad. La comunicación efectiva puede reducir malentendidos y aumentar la aceptación del sistema fiscal. Las campañas de concienciación dirigidas a los contribuyentes para promover la importancia del pago puntual del impuesto predial y los beneficios que este aporta al desarrollo local.

**Tecnología:** La implementación de tecnología avanzada es esencial para modernizar la gestión tributaria. Implica la adopción de sistemas informáticos, software y herramientas digitales que permitan llevar un registro detallado y preciso de las propiedades, los valores catastrales, los pagos y otros datos relevantes. La tecnología facilita la automatización de procesos y la generación de informes simultáneamente.

- a) Sistema de Notificación y Facturación:** Establece un sistema para notificar a los propietarios sobre sus obligaciones fiscales y emitir facturas de impuestos prediales. Puede ser a través de correo físico o electrónico, según la preferencia de los contribuyentes.

**Automatización:** La automatización implica la integración de sistemas informáticos que permiten realizar tareas repetitivas de manera automática. Esto incluye el cálculo de impuestos, la emisión de notificaciones de pago y la generación de reportes. La automatización no solo reduce la carga de trabajo manual, sino que también minimiza los errores y agiliza los procedimientos, de acuerdo con la legislación vigente.

- a) Automatización de Procesos:** La automatización de tareas rutinarias, como el cálculo de impuestos, la generación de facturas y la emisión de recordatorios de pago, agiliza la administración y reduce la posibilidad de errores humanos.
- b) Legislación y Normativas:** Asegurarse de que la automatización de los procesos esté en línea con la legislación y las normativas locales relacionadas con la gestión tributaria y el impuesto predial.

**Supervisión Analítica:** Este elemento se centra en el análisis constante de datos y métricas relacionadas con la gestión del impuesto predial. La supervisión analítica implica el monitoreo de indicadores clave de rendimiento para evaluar la efectividad del modelo y tomar decisiones informadas. Los datos recopilados permiten realizar ajustes y mejoras continuas en el sistema.

- a) **Auditorías y Cumplimiento:** Establece mecanismos para realizar auditorías periódicas y asegurarte de que los contribuyentes cumplan con sus obligaciones fiscales. Implementa medidas para hacer cumplir el pago de impuestos, si es necesario.
- b) **Monitoreo y Evaluación Continua:** Establecer un sistema de monitoreo constante y evaluación de indicadores de desempeño es esencial. Esto permite identificar problemas a tiempo, realizar ajustes necesarios y garantizar que el modelo esté cumpliendo sus objetivos.

El modelo OSTASA se fundamenta en la Optimización, Simplificación, Tecnología, Automatización y Supervisión Analítica. Este modelo integrador se enfoca en mejorar la eficiencia y eficacia de la recaudación, optimizando los procesos y adoptando tecnologías avanzadas para facilitar la gestión tributaria. Además, el Modelo OSTASA, se compone de los elementos Optimización, Simplificación, Tecnología, Automatización y Supervisión Analítica, es un enfoque integral diseñado para mejorar la gestión tributaria y administrativa, específicamente enfocado en la optimización del impuesto predial de la municipalidad Provincial de Chota. Cada uno de estos elementos desempeña un papel fundamental en la eficiencia y efectividad de la administración de impuestos.

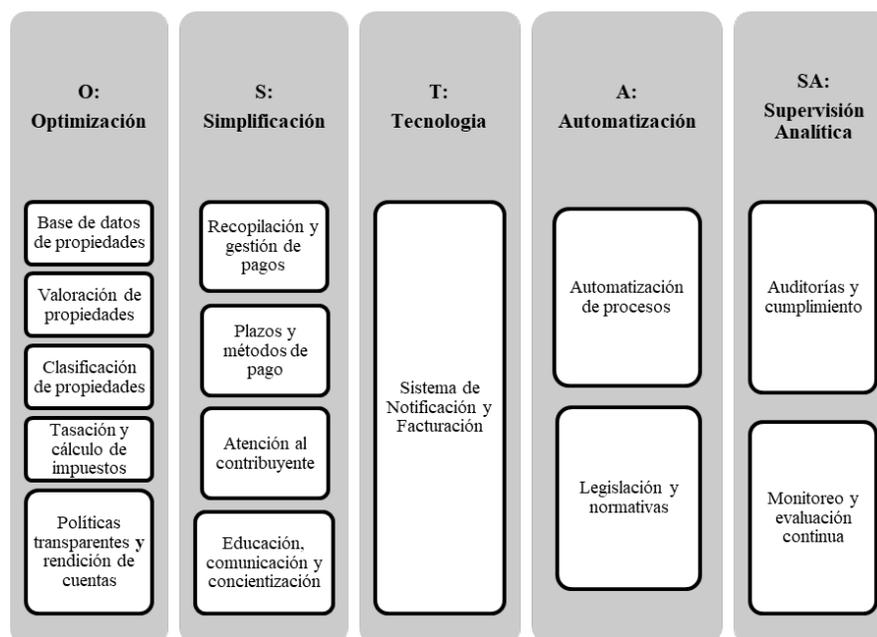


Figura 1. Modelo OSTASA para la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota

La viabilidad del modelo fue determinado a través de la validación de cinco expertos en la gestión pública. Proceso similar fue realizado Morante (2020), que validó su modelo a través de tres expertos especializados; asimismo, Cavero (2017), validó su propuesta a través de cinco expertos especializados.

## **DISCUSIÓN**

Al respecto, los resultados de la evaluación de la gestión del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Chota se pueden relacionar y discutir en el contexto de los estudios previos realizados por los autores mencionados en este estudio. Por lo tanto, en este apartado se presenta una discusión que relaciona los hallazgos de la evaluación con los aportes de cada autor:

Al respecto, Torres (2020) y Paredes y Reyes (2021) proporcionan información relevante sobre la naturaleza del impuesto predial, sus componentes y su periodicidad. Los resultados de la evaluación en Chota indican que la comunicación y la accesibilidad de la información sobre el impuesto predial son deficientes. Esto queda relacionado con la falta de claridad en la comunicación sobre cómo se determina el impuesto y cómo se utiliza. La falta de información clara puede llevar a la percepción negativa por parte de los contribuyentes.

Además, Alaña et al. (2018) destacan la importancia de desarrollar incentivos tributarios y fiscales para las empresas y los contribuyentes de bajos ingresos. Sin embargo, los resultados de la evaluación en Chota muestran que la mayoría de los contribuyentes perciben los incentivos como inefectivos. Esto sugiere que los incentivos actuales pueden no estar alineados con las necesidades y expectativas de los contribuyentes.

Asimismo, Giraldo (2022) y Chávez y López (2019) hacen referencia a la gestión de impuestos a nivel municipal y los esfuerzos para recaudar y controlar el cumplimiento del pago de impuestos. Los resultados de la evaluación en Chota muestran que la percepción de la eficacia de las medidas de control y fiscalización es baja, lo que sugiere que hay margen para mejorar la gestión en este aspecto.

Igualmente, Rojas y Barbarán (2021) mencionan la ineficacia de los mecanismos para frenar la economía sumergida y la evasión fiscal en municipios peruanos. Esto se relaciona con la baja percepción de transparencia en la gestión de los recursos del impuesto predial en Chota. La falta de claridad en cómo se utilizan los fondos recaudados puede contribuir a la desconfianza de los contribuyentes.

Por otra parte, Soria et al. (2022), resaltan la necesidad de implantar tácticas de recaudación de impuesto predial. Los resultados de la evaluación en Chota indican que la comunicación y la accesibilidad de la

---

información son limitadas, lo que podría dificultar que los contribuyentes comprendan sus obligaciones fiscales y paguen puntualmente.

Adicionalmente, Cavero (2017) y Fernández y Panca (2020) mencionan deficiencias en la gestión de cobranza del impuesto predial y la falta de herramientas para identificar a los contribuyentes morosos. Estos hallazgos son coherentes con la percepción de falta de eficacia en las medidas de control y fiscalización en Chota.

Además, Saavedra y Delgado (2020), destacan que los gobiernos locales no brindan suficiente información sobre las responsabilidades de los contribuyentes. Esto se alinea con la percepción de falta de comunicación efectiva y accesibilidad de información en Chota. De manera similar, Estela y Banda (2021) identifican prácticas de gestión en comunicación, control y uso de incentivos en la recaudación del impuesto predial en Lambayeque, Perú. Sin embargo, señalan que estas prácticas parecen ser aisladas en lugar de formar una estrategia integral. Esto podría ser relevante para la Municipalidad de Chota, que también necesita una estrategia integral para mejorar la gestión del impuesto predial.

En síntesis, los resultados de la evaluación en Chota se relacionan con los hallazgos y recomendaciones de los autores mencionados en términos de la necesidad de mejorar la comunicación, la transparencia, la eficacia de las medidas de control y fiscalización, así como la revisión de los incentivos para mejorar la recaudación del impuesto predial. Estos estudios previos proporcionan un contexto importante para comprender los desafíos y oportunidades que enfrenta la gestión del impuesto predial en esta municipalidad.

## **CONCLUSIONES**

La propuesta de Modelo OSTASA para la gestión del impuesto predial se basa en una serie de elementos interrelacionados que buscan optimizar y modernizar la administración tributaria. En tal sentido, la optimización, la simplificación, la tecnología, la automatización y la supervisión analítica garantizan una administración tributaria eficaz, transparente y adaptable a las necesidades cambiantes.

La gestión del impuesto predial es preocupante debido a la comunicación deficiente entre la administración tributaria y los contribuyentes del impuesto predial, las medidas de control y fiscalización aplicadas son percibidas como ineficaces, los incentivos ofrecidos por la municipalidad también se ven mayormente como inefectivos, la accesibilidad limitada a la información sobre el impuesto predial es otro aspecto considerado como limitada y baja transparencia.

Los elementos del Modelo OSTASA trabajan en sinergia para transformar la gestión tributaria y administrativa del impuesto predial. La optimización, la simplificación, la tecnología, la automatización y la supervisión analítica se combinan para lograr una mayor recaudación, una administración más eficiente y una experiencia mejorada tanto para los contribuyentes como para los funcionarios municipales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, S., & Nora, N. S. (2020). *Estrategias de cobranza para mejorar la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Cajabamba*. Tesis pregrado, Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47360/Acosta\\_MS-Neira\\_SNJ-SD.pdf?sequence=8&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47360/Acosta_MS-Neira_SNJ-SD.pdf?sequence=8&isAllowed=y)
- Alaña, T. P., Gonzaga, S. J., & Yáñez, M. M. (Febrero de 2018). Gestión tributaria a microempresarios mediante la creación del centro de asesoría caso. *Universidad y Sociedad*, 10(2), 84-88.
- Cavero, J. C. (2017). *Propuesta de Gestión de Recaudación de Impuesto Predial según Mintzberg para reducir la Morosidad, Servicio de Administración Tributaria Tarapoto, 2017*. Tesis posgrado, Universidad César Vallejo, Tarapoto.
- Chávez, L. A., & López, V. (Julio de 2019). Determinantes del recaudo del impuesto a la propiedad inmobiliaria: un enfoque estadístico para México. *Revista iberoamericana de estudios municipales*(19). doi:10.4067/S0719-17902019000100089
- Culque, E., Cruz, M., & Oblitas, R. C. (2021). La gestión administrativa y la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Bongará, 2020. *Ciencia Latina Revista Multidisciplinar* , 5(6). <https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/1106>
- Estela, J., & Banda, E. (2021). *Modelo conductual para optimizar la gestión del impuesto predial en gobiernos locales del departamento de Lambayeque*. Tesis pregrado, Universidad Pedro Ruiz Gallo. [https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9918/Estela\\_Guevara\\_y\\_Banda\\_Coronel.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9918/Estela_Guevara_y_Banda_Coronel.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Fernández, E. G., & Panca, S. (2020). “*Estrategias en la Recaudación del Impuesto Predial de los Gobiernos Locales Tipo B para el sostenimiento de sus servicios, Arequipa Arequipa, 2017-2018*”. Tesis pregrado, Universidad Tecnológica del Perú.

---

[https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/4013/Erika%20Fernandez\\_Sandra%20Panca\\_Tesis\\_Titulo%20Profesional\\_2020\\_2.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/4013/Erika%20Fernandez_Sandra%20Panca_Tesis_Titulo%20Profesional_2020_2.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Giraldo, S. J. (2022). *La gestión tributaria y el impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Paramonga*. Tesis posgrado, Univerisad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, M. (2014). *Métodología de la investigación* (Sexta ed.). México: McGRAW-HILL.
- Muniz, W. (2022). Impuesto inmobiliario urbano en pequeñas municipalidades brasileñas: análisis para el caso de Mariana (Minas Gerais, Brasil). *Ciudades Estados Política*, 8(2). [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2462-91032021000200033&lang=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2462-91032021000200033&lang=es)
- Ñaupas, H., Valdivia, M. R., Palacios, J. J., & Romero, H. E. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de tesis* (Quinta ed.). Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.
- Ortiz, F. G., & Garcia, M. (2014). *Metodología de la investigación. El Proceso y sus Técnicas* (Primera ed.). México: Limusa.
- Paredes, E. V., & Reyes, R. B. (2021). *Estrategias de cobranza para mejorar la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel*. Tesis pregrado, Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/82469/Paredes\\_DEV-Reyes\\_SRB-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/82469/Paredes_DEV-Reyes_SRB-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y)
- Perez, D., & Rodriguez, H. (2022). Análisis espacial del pago del impuesto predial en la ciudad de Cartagena. *Entramado*, 18(1). [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1900-38032022000100200&lang=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1900-38032022000100200&lang=es)
- Rojas, F. M., & Barbarán, H. P. (2021). Gestión de la recaudación tributaria en las municipalidades del Perú. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(5), 10222-10234. doi:10.37811/cl\_rcm.v5i5.1067
- Romero, R., Soria Diaz, M. E., Del Castillo, W., & Colmenares, Y. (17 de Septiembre de 2021). El Estudio del impuesto predial en gobiernos locales del Perú. *ECA Sinergia*, 12(13), 124-134.
- Saavedra, R., & Delgado, J. M. (2020). La recaudación tributaria municipal 2020. *Ciencia Latina*, IV(2), 720. doi:10.37811/cl\_rcm.v4i2.109

- Santa Cruz, C. D. (2022). *La importancia de la gestión tributaria municipal en la recaudación del impuesto predial*. Tesis pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/5629/1/TIB\\_SantaCruzBaznCarlosDaniel.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/5629/1/TIB_SantaCruzBaznCarlosDaniel.pdf)
- Soria, M. E., Del Castillo, W., & Vega, P. O. (2022). Propuesta de estrategias tributarias para la recaudación del impuesto predial en una municipalidad del Perú. *ECA Sinergia*, 13(2), 17-27. <https://revistas.utm.edu.ec/index.php/ECASinergia/article/download/3649/4587>
- Suarez, H. M. (2021). *Modelo de gestión efectiva para mejorar el estado actual de la recaudación tributaria en la Municipalidad Provincial de Rioja*. Tesis doctoral, Universidad César Vallejo, La Rioja. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/56769>
- Torres, Y. A. (2020). *Estrategia financiera para la optimización del recaudo del impuesto predial unificado en la dirección de rentas del D.E.T.C. de Rioacha*. Tesis pregrado, Universidad de Guajira. <https://repositoryinst.uniguajira.edu.co/bitstream/handle/uniguajira/348/yesid%20torres%20proyec%20investiga%20%20maestria.pdf?sequence=1>
- Zúñiga, N. G. (12 de Diciembre de 2018). El Catastro e Inmuebles informales en municipios de Sinaloa, México. *CIMEXUS*, 8(2), 43-58. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6816495>