



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 005-2025-GAT-MDCG

Castillo Grande, 10 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 5074, de fecha 11 de Diciembre del 2024, presentado por el Sr. ALEJANDRO TRUJILLO SIPIÓN identificado con DNI N° 22962938, quien presenta DECLARACION JURADA RECTIFICATORIA 2024, de su predio ubicado en AREA REMANENTE (18,200.00 m2) SECTOR PICUROYACU PARCELA 30084; EI INFORME N° 048-2024-UFT-GAT-MDCG, de fecha 19/12/2024, emitido por el jefe de la Unidad Fiscalización Tributaria, el INFORME N°713-2024-UDURC-GIDUR/MDCG de fecha 20/12/2024 emitido por Jefe de la Unidad de Desarrollo Urbano – Rural y Catastro y el PROVEIDO N° 035-2024-2024-OAJ-MDCG de fecha 27/12/2024 emitida por la Oficina de Asesoría Jurídica.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N° 27680, 28607 y 30305, establece que las municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de gobierno local, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 74° de la Constitución Política del Estado Peruano, establece que, los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración, exclusivamente por Ley o Decreto Legislativo en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasas, los cuales se regulan mediante Decreto Supremo;

Que, el artículo 59° del T.U.O del Código Tributario que textualmente expresa: La administración tributaria verifica la realización del hecho generador de la obligación tributaria identifica al deudor tributario, señala la base imponible y la cuantía del tributo, asimismo el numeral 2 del artículo 60° del mismo código señala que la determinación de la obligación tributaria se inicia por la Administración Tributaria, por iniciativa o denuncia de terceros.

Que, de conformidad con el artículo 8° de la Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776 y de su texto único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, el Impuesto Predial es de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos;

Que, al respecto, cabe precisar el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por la Resolución Ministerial N° 469-99-MTC/15.04 define por su parte, el artículo III.J.57 que los terrenos rústicos en zona de expansión urbana son aquellos que manteniendo su condición de rústicos se encuentran autorizados para realizar en ellas el cambio de uso de la tierra, de acuerdo a la zonificación establecida en los planes de desarrollo oficiales, asimismo, el artículo III.J.58 denominado "isla rústica" a aquel terreno rústico no mayor de 9 hectáreas, circundado por zonas habilitadas y que mantiene su condición legal de rústico.



Que, según lo dispuesto por el artículo 10° de la Ley de Tributación municipal aprobado por Decreto Supremo N° 146-2004-EF, el carácter de sujeto del impuesto Predial se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año al que corresponde la obligación tributaria.

Que, el Artículo 88° numeral 2 del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por el Decreto Supremo N.° 133-2013-EF, publicado el 22.6.2013 y normas modificatorias. La declaración referida a la determinación de la obligación tributaria podrá ser sustituida dentro del plazo de presentación de la misma. Vencido éste, la declaración podrá ser rectificadora, dentro del plazo de prescripción, presentando para tal efecto la declaración rectificatoria respectiva. Transcurrido el plazo de prescripción no podrá presentarse declaración rectificatoria alguna.

El inciso a) del artículo 59° del TUO del código tributario, aprobado mediante D.S. N° 133-213-EF menciona **DETERMINACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.**-Por el acto de la determinación de la obligación tributaria: a) El deudor tributario verifica la realización del hecho generador de la obligación tributaria, señala la base imponible y la cuantía del tributo. b) La Administración Tributaria verifica la realización del hecho generador de la obligación tributaria, identifica al deudor tributario, señala la base imponible y la cuantía del tributo.

Por su parte el artículo 61 del mismo código prevé que la determinación de la obligación tributaria efectuada por el deudor tributario está sujeta a fiscalización o verificación por la administración tributaria, la cual podrá modificarla cuando constate omisión o inexactitud en la información proporcionada, emitiendo la resolución de determinación, orden de pago o resolución de multa que corresponda; del mismo modo, el deudor tributario puede solicitar la rectificación de la obligación tributaria cuando esta sea realizada por la administración tributaria y contiene errores en su determinación, y siempre que la misma no haya prescrito.

Que, visto el expediente ingresado por el Sr. ALEJANDRO TRUJILLO SIPIÓN, quien presenta **DECLARACIÓN JURADA RECTIFICATORIA**, de su propiedad registrada en nuestro Sistema de Recaudación tributaria Municipal SRTM-GL con dirección JR. FRANCISCO BOLOGNESI MZ 0712 LOTE 2 con un área de 18,200.00 m2.

Asimismo, en su escrito señala, que viene pagando el impuesto predial como terreno urbano, siendo este una isla rústica o predio rústico, en concordancia con lo mencionado en los distintos pronunciamientos del Tribunal Fiscal, en sus RTFs N° 5562-6-2003 y 515-7-2012, donde menciona: La LTM no contiene una norma que defina lo que es predio urbano o rústico. Si bien en la legislación existen conceptos no necesariamente unívocos de predio urbano y rústico, debe preferirse el concepto recogido por las normas del Reglamento General de Tasaciones del Perú (hoy Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú) que están dirigidas a valorizar los predios sobre la base de sus características o uso, independientemente del cumplimiento de las formalidades del caso (RTF N° 04804-5-2002) y señala otros considerandos más.

Que, con **INFORME N°048-2024-UFT-GAT-MDCG**, de fecha 19 de diciembre de 2024 emitida por la unidad de Fiscalización Tributaria, indica que se solicite a la Unidad de planeamiento Urbano y catastro realice la inspección ocular y que a través de su base gráfica acredite técnicamente la condición del predio. Posterior a ello se derive los actuados a la oficina de Asesoría Legal para un mayor análisis y opinión legal.

Que con **INFORME N° 713-2024-UDURC-GIDUR/MDCG** de fecha 20 de diciembre de 2024, emitida por la Unidad de Desarrollo urbano – Rural y Catastro menciona que, en cumplimiento a las normas ya enunciadas en los párrafos del mencionado informe, concluye que el predio se encuentra en zona de expansión urbana, considerándose como predio de naturaleza rústica.

Asimismo, el **PROVEIDO N° 035-2024-OAJ-MDCG**, de fecha 27 de diciembre de 2024 emitida por la Oficina de Asesoría Jurídica, recomienda, se cumpla con lo expuesto por la Unidad de Desarrollo urbano





Rural, que el predio se encuentra en zona de expansión urbana considerándose como predio de naturaleza rústico, coincidiendo con el análisis técnico y jurídico.

Ahora bien, esta administración tributaria local se rige en los lineamientos establecidos en las normas tributarias vigentes, y en el presente caso en el **Reglamento General de Tasaciones del Perú (hoy Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú)** aprobado con **Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA**, toda vez que la Ley de Tributación Municipal no indica lo que es Predio Rústico y Urbano, debiéndonos regirnos de lo establecido en los conceptos recogido por las normas del mencionado reglamento que están dirigidas a valorizar los predios sobre la base de sus características o uso, independientemente del cumplimiento de las formalidades del caso.

Asimismo, teniendo en cuenta los pronunciamientos recogidos en las RTFs N° 5562-6-2003 y 515-7-2012, donde menciona: La Ley de Tributación Municipal no contiene una norma que defina lo que es predio urbano o rústico. Si bien en la legislación existen conceptos no necesariamente unívocos de predio urbano y rústico, debe preferirse el concepto recogido por las normas del Reglamento General de Tasaciones del Perú (hoy Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú) que están dirigidas a valorizar los predios sobre la base de sus características o uso, independientemente del cumplimiento de las formalidades del caso (RTF N° 04804-5-2002).

Que, el **Reglamento Nacional de Tasaciones** en su artículo 3.2. **Definiciones para la tasación de bienes inmuebles y muebles:** indica; **18. Isla Rústica:** Es el terreno sin habilitar circundado por zonas de habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rústico. **30. Terreno rústico en zona de expansión urbana:** aquel que manteniendo su condición legal de rústico está comprendido dentro del área destinada para el crecimiento de la ciudad

En ese sentido el predio debe ser considerado una isla rústica, tal como lo define el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, que está ubicada dentro del área de expansión urbana y próximo a vías en obras de infraestructura urbana, agrega la norma que **no son terrenos urbanos las islas rústicas, ni los terrenos rústicos ubicados en zonas de expansión urbana y que no ha sido habilitado como urbano**, en consecuencia, habiendo analizado la **partida N° 11027521**, la propiedad cuenta con **SUBDIVISIÓN – SIN CAMBIO DE USO**). En tal sentido, el que el terreno se encuentre ubicado en una zona urbana o expansión urbana no es un criterio que permita afirmar que dicho terreno es urbano, y se concluye que el criterio para definir si un predio es rústico o urbano, es el uso y la calidad del mismo, antes que su lugar de ubicación.

Estando en los fundamentos facticos y legales antes indicados y de acuerdo a las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; del Artículo 39.- Normas Municipales del párrafo tercero, Decreto Supremo N° 133-2013-EF - Texto Único Ordenado del Código Tributario; Decreto Legislativo N° 776 – Ley de Tributación Municipal -Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad distrital de Castillo Grande Aprobado mediante Ordenanza Municipal 015-2021-MDCG de fecha 05 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. – Declarar **PROCEDENTE**, la **DECLARACION JURADA RECTIFICATORIA**, presentada por el Sr. **ALEJANDRO TRUJILLO SipiÓN**, identificado con DNI N° 22962938, respecto al predio registrado con código N° 0712003 con condición urbano en la dirección JR. FRANCISCO BOLOGNESI MZ 0712 SUB LOTE 2, debiéndose cambiar a Declaración Jurada como Predio Rústico desde el período 2024, conforme a lo inscrito en la partida N° 11027521 – SUNARP, en concordancia a lo expuesto en los párrafos precedentes de la presente resolución.





ARTÍCULO 2°. – ENCARGAR a la Unidad de Recaudación Tributaria, a realizar toda actualización de datos de las categorías de valores unitarios, según acta de inspección ocular, informe técnico, tomas fotográficas y demás documentos, para el cumplimiento de la presente resolución.

ARTÍCULO 5°. – RECORDAR que lo resuelto no genera reconocimiento alguno de modificación o reemplazo de declaraciones juradas de años anteriores a la fecha de presentación de la declaración, conforme a la normativa tributaria vigente.

ARTÍCULO 6°. – NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a la Oficina de Secretaría General, despacho de Alcaldía, asimismo, al contribuyente en su domicilio señalado según expediente que amerita el presente Acto Resolutivo para fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.




MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CASTILLO GRANDE
Lig. Adm. Angelo Abraham Pizarro Huamán
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

CC.
ARCHIVO
SECRETARÍA GENERAL
ALCALDÍA
INFORMATICA

