



Municipalidad Distrital de Santa Anita
Gerencia de Servicio de Administración Tributaria y Desarrollo
Económico

RESOLUCION GERENCIAL N°

000708

-2024-GSATDE/MDSA

Santa Anita,

08 AGO. 2024

VISTO:

El Expediente N° 4554-2023 de fecha 14/06/2023, Documento Externo N° 2686-2024 de fecha 12/02/2024 y Documento Externo N° 11181-2024 de fecha 01/07/2024, presentados por el administrado **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO** identificado con DNI N° 07115911 y con domicilio fiscal en **Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita**, quien solicita la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial del año 2023 en relación al predio ubicado en Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita, siendo que ostenta la condición de Adulto Mayor No Pensionista (76 años).; y

CONSIDERANDO:

Que con fecha 14/06/2023 y Expediente N° 4554-2023, el contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (código N° 3617)** solicita la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial del año 2023 en relación al predio ubicado en Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita, siendo que ostenta la condición de Adulto Mayor No Pensionista (76 años).

Que para efectos de su solicitud, el contribuyente acredita **1)** Formato con carácter de Declaración Jurada, firmada por el solicitante **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO** señalando cumplir con los requisitos del beneficio, declarando ser propietario de un solo predio, donde hace vivencia permanente, **2)** Copia de su Documento Nacional de Identidad (DNI) N° 07115911 que registra como su fecha de nacimiento el 30/01/1946, con lo cual acredita tener al 01/01/2023 la edad de 76 años, **3)** Declaración Jurada para la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial de Persona Adulta Mayor no Pensionista acorde al inciso d) del Artículo 3° del Decreto Supremo N° 401-2016-EF, donde declara que sus ingresos brutos como persona adulta mayor no pensionista o de la sociedad conyugal, no excede de 01 UIT mensual y que es propietario de un solo predio a nombre propio ó de la sociedad conyugal, constituido por el predio ubicado en Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita y **4)** Copia del Certificado Negativo de Propiedad del Registro de Propiedad Inmueble – Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima emitido por Sunarp en fecha 24/05/2023, la cual certifica que de la búsqueda efectuada en el Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima, no aparece inscrito ningún bien inmueble a nombre de **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO**.

Que la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor en sus Disposiciones Complementarias Modificatorias - Primera.- Incorporación de un cuarto párrafo en el Artículo 19° del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, señala "Incorporase un cuarto párrafo en el Artículo 19 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF, en los siguientes términos: "Artículo 19.-[...] Lo dispuesto en los párrafos precedentes es de aplicación a la persona adulta mayor no pensionista propietaria de un sólo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyos ingresos brutos no excedan de una UIT mensual".

Que el Artículo 2° de la Ley N° 30490, establece que se tendrá las siguientes definiciones: **a)** Persona Adulta Mayor: Aquella que tiene sesenta (60) o más años de edad y **b)** Persona no pensionista: Aquella que no ha sido declarada pensionista en alguno de los Sistemas de Pensiones bajo la normativa peruana.

Que mediante Decreto Supremo N° 401-2016-EF, se establece disposiciones para la aplicación de la Deducción de la base imponible del Impuesto Predial en el caso de Personas Adultas Mayores no pensionistas, señalándose en el Artículo 3° que a efectos de aplicar el beneficio, debe cumplirse lo siguiente:

- La edad de la persona adulta mayor es la que se desprende del Documento Nacional de Identidad, Carné de Extranjería o Pasaporte, según corresponda. Los sesenta (60) años deben encontrarse cumplidos al 1 de enero del ejercicio gravable al cual corresponde la deducción.
El requisito de la única propiedad se cumple cuando además de la vivienda, la persona adulta mayor no pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.
- El predio debe estar destinado a vivienda del beneficiario. El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción.
- Los ingresos brutos de la persona adulta mayor no pensionista, o de la sociedad conyugal, no deben exceder de 1 UIT mensual. A tal efecto, las personas adultas mayores no pensionistas suscribirán una declaración jurada, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 2 del presente Decreto Supremo.
- Las personas adultas mayores no pensionistas presentarán la documentación que acredite o respalde las afirmaciones contenidas en la declaración jurada, según corresponda.

Que el Tribunal Fiscal ha establecido mediante reiterada jurisprudencia, que el beneficio de la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial, es aplicado a todo aquel contribuyente que se encuentre comprendido en el supuesto de la norma, sin necesidad de acto administrativo que lo conceda, pues la Ley no ha



Municipalidad Distrital de Santa Anita
Gerencia de Servicio de Administración Tributaria y Desarrollo Económico

establecido ello como requisito para su goce, por lo que la resolución que declara procedente una solicitud de deducción de la base imponible del Impuesto Predial o su renovación en aplicación del Artículo 19° de la Ley de Tributación Municipal, tiene sólo efecto declarativo y no constitutivo de derechos.

Que el Artículo 10° del T.U.O. de la Ley de Tributación Municipal aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, señala que "El carácter de sujeto del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria".

Que de la revisión de la base de datos de predios del Sistema Informático de Gestión Tributaria (SIGET) se registra al contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (código N° 3617)** como único propietario y responsable de las obligaciones tributarias del predio ubicado en **Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita** con código de predio N° 3970 y uso Casa Habitación (código de uso N° 5617).

Que efectuada la consulta de propiedad habilitada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP (a nivel nacional), se registra al 01/01/2023 a la sociedad conyugal conformada por **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO y CASTAÑEDA NESTARES HERMELINDA** como propietarios a nivel nacional del inmueble ubicado en Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita, bajo el registro de la Partida Registral N° P02242738.

Que con fecha 14/07/2023 se notificó la Carta N° 568-2023-SGFTR-GSATDE/MDSA de fecha 03/07/2023, mediante la cual se le indica al contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO** que de la copia de su Documento Nacional de Identidad adjunta a su solicitud del 14/06/2023 se ha verificado que la dirección de su domicilio es 952 E.27TH ST.PATERSON NJ. 07513 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, por lo cual se le requirió que actualice ante el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, a la dirección que figura en su declaración jurada ingresada en Municipalidad de Santa Anita.

Que con Documento Externo N° 2686-2024 de fecha 12/02/2024 el contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (Código N° 3617)** adjuntó copia de su Documento Nacional de Identidad del cual se verifica que su dirección es Calle Cesar Vallejo N° 2149 Cooperativa Los Molles, Distrito de Santa Anita, quedando subsanado el requerimiento solicitado mediante la Carta N° 568-2023-SGFTR-GSATDE/MDSA de fecha 03/07/2023.

Que con fecha 05/03/2024 se realizó la Diligencia de Inspección Ocular al predio ubicado en Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita, diligencia que se realizó con la presencia del Sr. CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO DNI. 07115911. En dicha Inspección Ocular, el inspector elaboró las siguientes Fichas de Verificación: (i) N° 002530-2024-SGFTR/GSATDE/MDSA (Uso de Casa Habitación), (ii) N° 002531-2024-SGFTR/GSATDE/MDSA (Uso de Casa Habitación) y (iii) N° 002532-2024-SGFTR/GSATDE/MDSA (Uso de Casa Habitación), las cuales fueron suscritas por el contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO** y notificadas en su domicilio fiscal mediante acuse de recibo, consignando sus datos y su firma, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso a) del artículo 104 del Texto Único Ordenado Del Código Tributario aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF.

Que de la inspección realizada, se emitió el Informe Técnico N° 00020-2024-MDSA-GSATDE-SGFTR-JLTS de fecha 05/03/2024, señalando las características constructivas del inmueble y se informa lo siguiente:

PRIMER PISO Primera Unidad Inmobiliaria	SEGUNDO PISO Segunda unidad Inmobiliaria	TERCER PISO Tercera Unidad Inmobiliaria	CUARTO PISO Tercera Unidad Inmobiliaria
Uso Casa Habitación 01 dormitorio 01 cocina 01 sala 01 servicios higiénicos 01 escalera de concreto que va desde la calle al segundo piso. Área construida: 125.00 m ² Área libre: 5.77 m ²	Uso Casa Habitación 02 dormitorios 01 sala 01 cocina 01 servicios higiénicos Se ingresa solamente por medio de la escalera de concreto independiente que va desde ingreso i que va desde la calle al 2° piso Área construida: 120.00 m ² Área libre: 5.00 m ²	Uso casa Habitación 02 dormitorios 01 sala 01 servicios higiénicos Se ingresa solamente por medio de la escalera de concreto independiente que va desde la calle hacia el 3° piso. Área construida: 120.00 m ² Área libre: 5.00 m ²	Uso casa Habitación 02 dormitorios 01 sala 01 servicio higiénico Se ingresa solamente por medio de la escalera de concreto independiente que va desde la calle hacia el 4° piso. Área construida: 60 m ² Área libre: 65.00 m ²

Que al respecto, se debe tener en cuenta que el requisito de la única propiedad establecido por el artículo 19 de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Legislativo N° 776, no necesariamente depende de la inscripción en Registros Públicos, institución que tiene la finalidad de proporcionar a los usuarios el **debido formalismo**,



Municipalidad Distrital de Santa Anita
Gerencia de Servicio de Administración Tributaria y Desarrollo Económico

publicidad y seguridad jurídica sobre los derechos susceptibles de ser inscritos, actos que en materia de la propiedad inmueble no tienen carácter constitutivo.

Que según lo establecido por el numeral 2.3 del artículo 2° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157¹, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, las unidades inmobiliarias son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

Que, el artículo 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, aprobado por la resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 097-2013-SUNARP-SN publicada el 22/04/2022, define a la independización como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

Que el Tribunal Fiscal en las Resoluciones de observancia obligatoria N° 06283-4-2004 y 00148-7-2008 estableció que pueden existir inmuebles realmente independientes pero que no han sido inscritos como tales por sus propietarios, ya sea por no haber solicitado las autorizaciones correspondientes o no haber culminado el trámite de inscripción.

Que mediante el Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda², se aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones que establece en la Norma Técnica N° A.020 que toda unidad de vivienda deberá contar cuanto menos, con espacios cuyas características y dimensiones sean suficientes para satisfacer las necesidades y funciones de aseo, descanso, alimentación y reunión, en condiciones seguras y saludables, siendo que el área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares y/o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común) es de **40.00m²**, y el área techada mínima de una unidad de vivienda unifamiliar en su forma inicial, con posibilidad de expansión será de **25m²**.

Que de la inspección ocular realizada, de las Fichas de Verificación y del Informe Técnico N° 00020-2024-MDSA-GSATDE-SGFTR-JLTS de fecha 05/03/2024, se concluye que el predio ubicado en **Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita**, es de tipo Multifamiliar, el cual se encuentra constituido por 04 niveles de construcción de material noble y **03 unidades de vivienda** constatadas mediante la verificación ocular realizada el 05/03/2024, dado que cada unidad de vivienda cuenta con entrada independiente desde la calle, ambientes de aseo personal, ambientes de descanso y ambientes para cocinar, cumpliendo así con los lineamientos básicos para satisfacer las necesidades habitacionales y funcionales de manera adecuada para ser considerada una vivienda, así como el área techada de **125.00 m² (Unidad de Vivienda 01 – 1° piso), 120.00 m² (Unidad de Vivienda 02 – 2° piso), 120.00 m² (Unidad de Vivienda 03 – 3° piso) y 60.00 m² (Unidad de Vivienda 03 – 4° piso)**, de acorde a los términos del Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y acorde a la Norma Técnica A:020 Vivienda.

Que con fecha 01/07/2024 se notificó la Carta N° 648-2024-SGFTR-GSATDE/MDSA de fecha 10/05/2024, en la cual se le comunica al contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (código N° 3617)** que efectuada la Inspección Ocular a su predio se encontraron diferencias en las características de edificación contenidas en su Declaración Jurada de Autovaluo, por lo cual, debe apersonarse a las oficinas de la Municipalidad Distrital de Santa Anita a efectos de realizar su Declaración Jurada de Actualización de Autovaluo de acorde a las características contenidas en las fichas de fiscalización emitidas como resultado de la Inspección Ocular realizada en su predio en fecha 05/03/2024.

Que con Documento Externo N° 11181-2024 de fecha 01/07/2024, la **Sra. CASTAÑEDA NESTARES BACILIA ESTELA**, en representación del contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (código N° 3617)**, según Vigencia de Poder inscrito en la Partida Electrónica N° 17348923 del Registro de Personas Naturales de la SUNARP, subsanó el requerimiento solicitado mediante la Carta N° 648-2024-SGFTR-GSATDE/MDSA, al presentar su Declaración Jurada de Actualización de Autovaluo de acorde a las características contenidas en las fichas de fiscalización realizada en su predio en fecha 05/03/2024.

Que, estando a las consideraciones señaladas precedentemente se tiene que deviene en **Improcedente** la solicitud de Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial del año 2023 respecto del predio ubicado en **Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita**, solicitado por el contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (código N° 3617)**, en su condición de adulto mayor no pensionista, dado que del resultado de la Inspección Ocular realizada el 05/03/2024 se ha constatado la existencia de **TRES (03) unidades de vivienda independientes** registradas en las Fichas de Verificación **(1) N° 002530-2024-SGFTR/GSATDE/MDSA (2) N° 002531-2024-SGFTR/GSATDE/MDSA y (3) N° 002532-2024-SGFTR/GSATDE/MDSA**, probándose de esta manera que en realidad ya no existe un solo inmueble, sino que en la práctica existen **TRES**, aunque no se haya regularizado la inscripción de cada uno de

¹ Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

² Publicado el 08 de mayo de 2006.



Municipalidad Distrital de Santa Anita
Gerencia de Servicio de Administración Tributaria y Desarrollo Económico

ellos en los Registros Públicos, por consiguiente, no se encuentra dentro de los alcances del artículo 19° de la Ley de Tributación Municipal, modificada por la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor, que establece como uno de los requisitos para acceder al beneficio, es contar con un solo predio a nombre propio o de la sociedad conyugal; en consecuencia, el contribuyente no mantiene la condición de única propiedad a nivel nacional, resultando **IMPROCEDENTE** su pedido de la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial del año 2023 respecto del predio ubicado en **Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita**, de acorde al Decreto Supremo N° 401-2016-EF.

Que, mediante Informe N° 434-2024-SGFTR-GSATDE/MDSA, la Subgerencia de Fiscalización Tributaria y Reclamaciones, es de opinión que se declare **IMPROCEDENTE** la solicitud de la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial del año 2023, dado que no se encuentra dentro de los alcances del artículo 19° de la Ley de Tributación Municipal, modificada por la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor.

Estando al Informe N° 434-2024-SGFTR-GSATDE/MDSA, Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General, Decreto Supremo N° 133-2013-EF que aprueba el T.U.O. del Código Tributario y Ordenanza N° 318/MDSA que aprueba la Modificación del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) y de la Estructura Orgánica de la Municipalidad Distrital de Santa Anita.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de la Deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial del año 2023 respecto del predio ubicado en la **Avenida Camino Real N° 2149 Mz B Lt 17, Urbanización Los Molles, Distrito Santa Anita**, solicitado por el contribuyente **CESPEDES AGUILAR JOSE HIPOLITO (código N° 3617)**, conforme a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Encargar a la Subgerencia de Fiscalización Tributaria y Reclamaciones, y a la Subgerencia de Registro, Control y Recaudación Tributaria el cumplimiento de la presente resolución conforme a sus competencias.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.




MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA
.....
Lic. MILAGROS GLADYS BARRIENTOS YAYA
Gerente De Servicios De Administración
Tributaria y Desarrollo Económico

