

## IMPUESTO PREDIAL:

ANÁLISIS SISTEMÁTICO PARA OPTIMIZAR LA GESTIÓN TRIBUTARIA Y PROMOVER EL DESARROLLO LOCAL

### PROPERTY TAX: SYSTEMATIC ANALYSIS TO OPTIMIZE TAX MANAGEMENT AND PROMOTE LOCAL DEVELOPMENT

Maryories Giselle Rengifo Montaña<sup>1\*</sup>

E-mail: [mrenjifom@ucvvirtual.edu.pe](mailto:mrenjifom@ucvvirtual.edu.pe)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8372-3359>

Rafael Damián Villón-Prieto<sup>1</sup>

E-mail: [villonpr@ucvvirtual.edu.pe](mailto:villonpr@ucvvirtual.edu.pe)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5248-4858>

Eros Fabrizio Rafael Mestanza Medina<sup>1</sup>

E-mail: [emestanzam@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emestanzam@ucvvirtual.edu.pe)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9836-3613>

Edgar Mitchel Lau-Hoyos<sup>1</sup>

E-mail: [mlauh@ucvvirtual.edu.pe](mailto:mlauh@ucvvirtual.edu.pe)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9351-3061>

<sup>1</sup> Universidad César Vallejo. Perú.

\*Autor de correspondencia

Cita sugerida (APA, séptima edición):

Rengifo Montaña, M. G., Villón-Prieto, R. D., Mestanza Medina, E. F. R. & Lau-Hoyos, E. M. (2025). Impuesto predial: análisis sistemático para optimizar la gestión tributaria y promover el desarrollo local. *Universidad y Sociedad* 17(1), e4874.

#### RESUMEN

La Revisión Sistemática de la Literatura, abordó el impuesto predial dentro de la gestión tributaria para una buena recaudación, enfocándose en puntos claves como los actores involucrados en esta implementación, las experiencias o prácticas específicas y los aprendizajes o lecciones extraídos de estas experiencias de recaudación. El método utilizado fue la metodología PRISMA, la misma que estructuró la recopilación de información. Asimismo, se obtuvieron resultados bibliométricos que permitieron fortalecer la investigación realizada. En ese sentido, estableciendo criterios de inclusión y exclusión en Scopus, me permitió identificar 336 artículos, de los cuales 16 fueron seleccionados para lograr una revisión consistente. Respecto al periodo de publicación de las investigaciones seleccionadas, ésta abarca los años 2018-2023, en donde se evidenció que en el año 2022 se tuvo una creciente intereses sobre este tema relacionado al impuesto predial, destacándose 6 publicaciones en relación a los años 2019, 2020, 2021 y 2023 que oscilan entre 2 a 3 publicaciones. Asimismo, resaltaron países Estados Unidos, Reino Unido y Nigeria, entre otros. Por otro lado, la palabra clave con más ocurrencias fue "impuesto a la propiedad", seguido de "sistema de impuestos" y "mercado inmobiliario"; denotando su centralidad en la investigación realizada.

Palabras clave: Desarrollo local, Impuesto, Tributo.

#### ABSTRACT

The Systematic Review of the Literature addressed the property tax within tax management for good collection, focusing on key points such as the actors involved in this implementation, the specific experiences or practices and the learning or lessons extracted from these collection experiences. The method used was the PRISMA methodology, the same one that structured the information collection. Likewise, bibliometric results were obtained that allowed us to strengthen the research carried out. In that sense, establishing inclusion and exclusion criteria in Scopus allowed me to identify 336 articles, of which 16 were selected to achieve a consistent review. Regarding the publication period of the



selected research, it covers the years 2018-2023, where it was evident that in 2022 there was a growing interest in this topic related to property tax, highlighting 6 publications in relation to the years 2019, 2020, 2021 and 2023 ranging between 2 to 3 publications. Likewise, the United States, the United Kingdom and Nigeria, among others, stood out. On the other hand, the keyword with the most occurrences were “property tax”, followed by “tax system” and “real estate market”; denoting its centrality in the research carried out

**Keywords:** local development, tax, taxation.

## INTRODUCCIÓN

La gestión tributaria se posiciona como un pilar fundamental para la eficiente recaudación de fondos destinados a garantizar el funcionamiento y desarrollo de los gobiernos locales (municipalidades), así como del gobierno central. En la compleja red de tributos existentes, la administración fiscal desempeña un papel crucial en la generación de recursos financieros que respaldan servicios esenciales y proyectos de inversión pública. En ese contexto, es de suma importancia que las administraciones tributarias cumplan escrupulosamente el “principio de buena administración” para lograr una mayor seguridad jurídica y una adecuada cooperación recíproca entre las administraciones tributarias y los ciudadanos (Checa, 2022). Asimismo, una buena combinación de educación fiscal, prácticas administrativas eficientes y medidas de aplicación adecuadas pueden fomentar el cumplimiento fiscal de los contribuyentes (Olaniyi et al., 2023) especialmente in developing countries where economic developments are inadequate. This challenge is amplified by peculiar issues such as poor tax orientation and informal sector dominance, among others, which the tax administration continuously seeks to resolve. This paper examines the effect of tax administration (represented by tax education, tax support service, tax penalty, and tax administrative efficiency. En ese mismo orden de ideas, una buena gestión fiscal y una administración tributaria efectiva son fundamentales para fomentar la conformidad tributaria individual. Hechos que se logran con factores como la equidad en los incentivos fiscales, la confianza en las autoridades fiscales, la moral tributaria y la socialización tributaria (Meiryani et al., 2023). Ello debe ir a la par de la responsabilidad, la empatía y garantía por parte de los funcionarios fiscales, para generar un impacto significativo en el cumplimiento de los contribuyentes (Ayoola et al., 2023).

Paralelamente, a nivel local es un elemento crucial en la determinación del nivel de competitividad entre municipios, es por ello que se debe plantear una **política fiscal como instrumento de competencia para atraer empresas,**

**personas e inversiones productivas a los municipios locales** (de Moraes e Soares & Pinheiro, 2023).

Por ello, se puede precisar que la implementación de procedimientos eficientes y políticas tributarias claras no solo simplifica el proceso de recaudación, sino que también proporciona confianza a los contribuyentes y promueve el cumplimiento voluntario. Así también, se debe promover la descentralización fiscal, la transferencia de responsabilidades fiscales y financieras desde el gobierno central a los gobiernos subnacionales, como los estados, provincias o municipios (Berset & Schelker, 2023).

En ese contexto de gestión tributaria, el presente artículo se enfoca en el impuesto predial, pues es un tributo específico sobre la propiedad inmueble, que ocupa un lugar central en la gestión tributaria de cualquier país, desempeñando un papel estratégico en la generación de ingresos para financiar servicios público y proyectos de desarrollo. Por ello, una de las razones fundamentales que resalta es la importancia que se le debe tomar a este tema, puesto que el impuesto predial genera una contribución significativa a los ingresos municipales.

A nivel internacional, CEPAL señala la **importancia que en América Latina y El Caribe se deba fortalecer los ingresos públicos a través de una política progresiva de cualquier ingreso tributario que contribuya a reducir las desigualdades de ingreso y a financiar el gasto público. En este sentido, se destaca la necesidad de aumentar la participación de los impuestos directos y el aprovechamiento de los espacios que permitan incrementar la recaudación a partir de tributos que graven lo digital y lo ambiental** (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2021).

En México los recursos de impuesto prediales son considerablemente reducidos y, aunque esto parezca inverosímil, dado que México se considera uno de los países más prósperos económicamente en comparación con los demás países de Latinoamérica, es una realidad ardua que enfrenta este país. El motivo de este asunto es que su gobiernos centrales controlan las bases fiscales más dinámicas y productivas del país, y donde los traspasos intergubernamentales son las principales fuentes de ingresos en sus municipalidades, lo que hace que sus tasas de recaudas sean las más bajas (Carazas et al., 2021; Espinosa & Martell, 2018,).

Por otro lado, en Colombia se determina que los impuestos prediales son importantes para el país, después de la industria y el comercio. Pero, precisando que en Latinoamérica los impuestos prediales son difíciles de obtener (Carazas et al., 2021).

**A nivel nacional, en el Perú un estudio revela que el impuesto predial es la principal fuente de ingresos del país y que su recaudación se encuentra descentralizada en un 87%. Sin embargo, también destacan que existen diversos**

factores que inciden en la infracción de la retribución de predios en Perú, como el tipo de material del predio, el nivel de ingreso familiar, el grado de instrucción del dueño del predio y ocupación del propietario, entre otros. Además, la falta de una buena administración, la ausencia de datos de contribuyentes actualizados y la corrupción son factores que afectan la recaudación del impuesto predial en Perú (Soria et al., 2022).

La recaudación proveniente de este impuesto constituye una porción sustancial de los recursos financieros locales, permitiendo a estos gobiernos subnacionales financiar proyectos de inversión pública y servicios esenciales. Asimismo, vincular los impuestos al valor de la propiedad, crea un incentivo de desarrollo responsable de la tierra y mejorar la infraestructura, ya que el aumento del valor de las propiedades beneficia a los propietarios y el desarrollo de la localidad. En ese contexto, se destaca que el impuesto predial es un pilar para la gestión administrativa efectiva y que puede ser una importante fuente de ingresos para los gobiernos locales, pero no todo es color de rosa, desafortunadamente en algunas partes del mundo y en especial en América Latina, este impuesto es el más bajo y esto se debe a la falta de actualización de los catastros y la falta de uniformidad en los sistemas administrativos municipales, quizás sumando también la falta de transparencia y la rendición de cuentas que desacreditan la confianza de los contribuyentes en el sistema (Espinosa et al., 2018).

Sin embargo, se cree que la falta de capacidad institucional de los municipios en términos de presupuesto y políticas públicas influye en la recaudación del impuesto predial. Es decir, aquellos municipios con mayores capacidades para administrar y ejecutar políticas públicas tienden a tener una mayor recaudación por concepto de impuesto predial (Martínez & Cano, 2022)

En ese contexto, el impuesto predial no solo es una fuente clave de ingresos, sino también una herramienta poderosa para incentivar el desarrollo responsable. Su efectividad radica en abordar los desafíos existentes y fortalecer las capacidades institucionales, permitiendo así desbloquear su potencial como motor financiero en el contexto en que se encuentre cualquier localidad.

## MATERIALES Y MÉTODOS

En lo concerniente a la metodología utilizada adopta un enfoque metodológico basado en la Revisión Sistemática de la Literatura (RSL), la cual implica la exhaustiva, reproducible, crítica y clara evaluación de la mejor evidencia disponible para abordar una pregunta de investigación particular (Quispe et al., 2021). Este enfoque metodológico posibilitó la identificación, análisis y síntesis de la evidencia presenta en la literatura científica, brindando

información, perspectiva y efectos de la gestión tributaria en el contexto de la recaudación por impuesto predial.

En ese contexto, una revisión sistemática se caracteriza por ser una síntesis debidamente estructurada y organizada de la información disponible, enfocada en abordar de manera precisa una pregunta específica (Moreno et al., 2018).

Ahora bien, se ejecutó el procedimiento metódico, formulando las siguientes preguntas: ¿Cuáles son los actores involucrados en la implementación de una buena recaudación del impuesto predial?, ¿Cuáles son las experiencias y prácticas específicas del impuesto predial que se han implementado en distintos países o regiones?, ¿Cuáles son los aprendizajes y lecciones extraídos de las experiencias de la recaudación?

Asimismo, para resolver las interrogantes planteadas se desarrolló un proceso ordenado con las siguientes fases, i) identificación de las investigaciones; ii) selección de las evidencias iii) extracción de datos y iv) análisis, síntesis de resultados y discusión.

Ahora bien, para la identificación de las investigaciones relevantes se realizó siguiendo lo establecido en el protocolo PRISMA, subsecuentemente, se realizó una indagación digital en la base de datos: 'Scopus', que cuente con novedosos estándares internacionales y criterios técnicos rigurosos, que permiten hacer confiable esta revisión sistemática. Así también, se precisa que esta búsqueda de la información se llevó entre los meses de noviembre y diciembre del año 2023. En ese sentido, se estableció una cadena de búsqueda la cual se estructuró de la siguiente manera: ("tax management" OR "tax administration" OR "revenue management" OR "revenue administration" OR "local tax") AND ("municipality" OR "local government" OR "city council" OR "local authority" OR "municipal government") AND ("administration" OR "governance" OR "planning" OR "implementation" OR "policy").

En ese mismo tenor, se establecieron los siguientes criterios de exclusión e inclusión como se visualiza en la tabla 1 y 2, para seleccionar información que cumpliera con los parámetros definidos en la presente investigación.

Tabla 1: Criterios de inclusión para la revisión sistemática de Scopus.

| Ítem | Criterio de exclusión                                  |
|------|--|
| CE01 | Publicaciones que no son del área de ciencias sociales |
| CE02 | Documentos que no son de acceso abierto                |
| CE03 | Las publicaciones que no son artículos científicos     |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| CE04 | Artículos que no están en inglés |
|------|----------------------------------|

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2: Criterios de exclusión para la revisión sistemática de Scopus.

| Ítem | Criterio de inclusión  |
|------|--|
| CI01 | Las publicaciones consideradas deben referirse a la implementación del impuesto predial y la gestión tributaria                  |
| CI02 | Los documentos revisados deben abordar los enfoques y prácticas para la implementación de la gestión tributaria                  |
| CI04 | Los artículos revisados deben referirse a los actores que participaron activamente en la implementación de la gestión tributaria |
| CI05 | Se ha considerado únicamente publicaciones entre los años 2018 y 2023  |

Fuente: Elaboración propia.

En ese mismo orden de ideas, se realizó la selección de estudios conforme a la tabla 1 y 2, en el cual se lograron identificar un total de 336 artículos, de los cuales se seleccionaron 16 artículos que fueron incluidos en la revisión. De igual forma, para mayor claridad, se realizó una representación de forma general en la Tabla 3, donde se visualiza el procedimiento de elección de los artículos escogidos, determinándose una selección del 5% de la data recogida y una no selección del 95%.

Tabla 3: Procedimiento de elección de artículos.

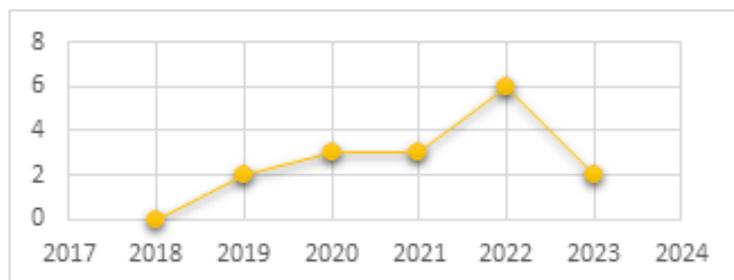
| Base de datos                       | Scopus (n=1)   | Total |
|-------------------------------------|--|-------|
| Artículos identificados y elegibles | Aplicando los criterios de la tabla N° 01 y N°02 (n=336) | 100%  |
| Artículos seleccionados             | En base a criterios de la tabla N° 02 (n=16)             | 5%    |
| Artículos no seleccionados          | (n=320)  | 95%   |

Fuente: Elaboración propia.

## RESULTADOS-DISCUSIÓN

**Resultados Bibliométricos:** En relación con los resultados bibliométricos, se señala que el proceso de recopilación de la data, se lleva a cabo considerando los años de publicación tal como lo establece los criterios de inclusión, bajo ese contexto, se proyecta la figura 1, que detallada la distribución numérica de los artículos seleccionados en la base de datos 'Scopus', frente a los progresos continuos en investigaciones sobre la propiedad predial en el ámbito de la gestión tributaria entre los años 2018-2023, teniendo como resultado que el pico máximo alcanzado se dio en el año 2022 con 6 publicaciones. Asimismo, se puede visualizar que, en los años 2019, 2020, 2021 y 2023 varían entre 2 a 3 publicaciones. También se concluye, que el año 2018 de la data recogida no se encuentran publicaciones, dando a notar que la revisión sistemática se da en base a investigaciones muy recientes.

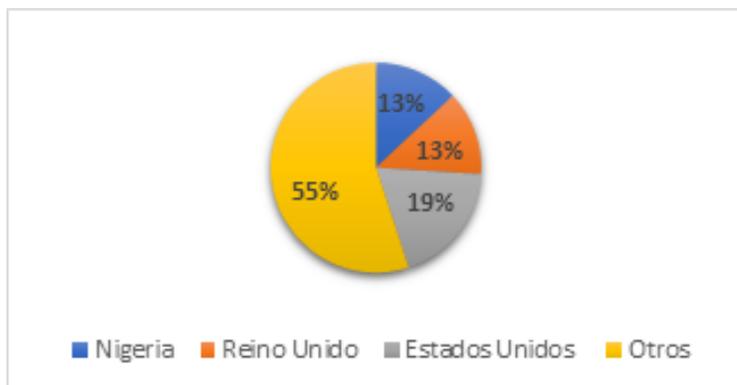
Fig 1: Distribución numérica de artículos seleccionados por país.



Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, se observa en la figura 2, que el mayor número de publicaciones que se encuentran y guardan relación con la variable de estudio, son de países como Estados Unidos con el 19% (3) de las publicaciones, Nigeria y Reino Unido con 13% (2) respectivamente, entre otros que conforman la lista de publicaciones que oscilan entre uno y dos formando un total de 55% (9).

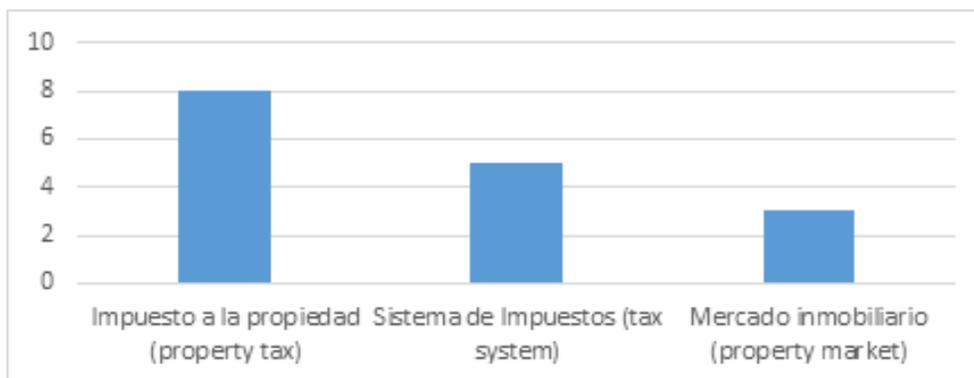
Fig 2: Distribución en Porcentaje de artículos seleccionados por países.



Fuente: Elaboración propia.

En ese mismo orden de ideas, se proyecta la Figura 3, en el cual se aprecia el mayor número de ocurrencias en la palabra 'impuesto a la propiedad (*property tax*)' en la data recopilada con un total de 8, también identifica a 'Sistema de impuestos (*tax system*)' con 5. De igual manera, menciona a 'mercado inmobiliario (*property market*)' con 3. Determinándose su concatenación con el planteamiento de esta revisión sistemática.

Figura 3: Distribución numérica de concurrencias de palabras claves.



Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien, se comparan los resultados para generar la discusión correspondiente acorde a las preguntas planteadas en la investigación.

### Actores Involucrados en la Implementación de una Buena Recaudación del Impuesto Predial.

Referente a los documentos seleccionados, existen autores que fortalecen a través de sus investigaciones lo planteado en la investigación, como lo es Franzsen (2022), quien realiza un análisis experto de los desafíos y oportunidades relacionados con el impuesto sobre la propiedad en Sudáfrica, basado en el conocimiento y su experiencia. Asimismo, utiliza ejemplos de otros países para ilustrar diferentes enfoques sobre el impuesto sobre la propiedad, es decir plantea un enfoque alternativo utilizado en otros países para reforzar su investigación. En síntesis, el autor menciona que varios son los actores involucrados en la implementación de una buena recaudación del impuesto predial, incluyendo a los propietarios de propiedad, los valuadores de propiedades, las municipalidades y los gobiernos nacionales. Además, señala que es importante la colaboración entre estos actores para garantizar una efectiva recaudación y la implementación de la ley.

Esto último se correlaciona con la investigación de Singh et al. (2022), quien desarrolla la misma en la colonia de Hauz Khas perteneciente a la ciudad de Delhi, India; según los autores el gobierno estatal es el responsable de diseñar el sistema de impuesto a la propiedad, mientras que los cuerpos locales o municipales controlan la tasa de impuesto y la planificación de la recaudación. En resumen, los actores involucrados en la implementación de una buena recaudación del impuesto predial incluyen el gobierno estatal, los cuerpos locales o municipales y los contribuyentes que la conforman. Asimismo, Turley (2022) plantea en su revisión que los actores involucrados en la implementación de un impuesto predial incluyen al gobierno central, los gobiernos subnacionales, los propietarios de viviendas y los ciudadanos en general.

Por otro lado, Balogun (2019) public contempt, limited coverage of the tax base and shrouded valuation method are major problems of the Land Use Charge in Benin metropolis. It also reveals that the current property tax administration will not appreciably enhance the internally generated revenue except the mode of operation is reformed. To overcome these challenges it is recommended among others that the implementation of modern and transparent assessment methods for real estate utilizing remote sensing and GIS integrated with computer-assisted mass appraisal (CAMA realiza una investigación en Benin Metropolis en Nigeria, donde replica a otros autores para responder quienes son los actores involucrados para una reforma exitosa del impuesto predial. Él señala que los autores Boamah, (2013); Olaleye et al. (2005); Oluwadare & Ojo (2014) y UN-Habitat-GLTN (2011) y consideran que una reforma exitosa del impuesto predial debe ser integral, cubriendo todos los aspectos de la administración del impuesto predial, a saber, cobertura, valoración, recaudación, ejecución, remisión y servicio al contribuyente. Además, el autor menciona que la educación y el conocimiento fiscal pueden tener un efecto positivo en el nivel de cumplimiento fiscal de los inversores inmobiliarios, y que la estrategia de ejecución efectiva es responsabilidad de los administradores fiscales. Por lo tanto, los actores involucrados en la implementación de una buena recaudación del impuesto predial incluyen a los administradores fiscales, los contribuyentes y los encargados de la educación fiscal.

Asimismo, Józwiak (2020) destaca de su investigación realizada en la cátedra de derecho financiero y tributario de la Universidad de Warmia y Mazury en Olsztyn, Polonia que los autores involucrados de una buena recaudación del impuesto predial incluyen a los municipios, los contribuyentes y los tribunales administrativos. Refiere también que los municipios son responsables de establecer las tasas de impuesto y de recaudar los impuestos adeudados y que los contribuyentes son los responsables de pagar los

impuestos adeudados y de cumplir con las regulaciones fiscales.

### **Experiencias y Prácticas Específicas del Impuesto Predial en diferentes circunscripciones.**

Ahora bien, referente a las experiencias y prácticas específicas del impuesto predial que se han implementado en distintos países o regiones. Vartašová & ervená (2022) proporciona una visión comparativa detallada del impuesto sobre bienes inmuebles en los países del Grupo de Visegrado (V4), incluyendo Polonia, Hungría, la República Checa y Eslovaquia. Los autores utilizan varios métodos y teorías de investigación como el uso de métodos de análisis, comparación y síntesis, así como estadísticas descriptivas, para verificar sus hipótesis, ellos describen que existen diferencias significativas en la base legal del impuesto predial aplicable en los países del V4, incluyendo la falta de implementación de un sistema 'ad valorem' (sistema de impuestos sobre bienes inmuebles que se basa en el valor de mercado de la propiedad) en algunos países. En ese sentido, señalan las prácticas específicas de cada país en la implementación del impuesto predial en el Grupo de Visegrado (V4). Por ejemplo, el autor menciona que, en Polonia, el impuesto predial se aplica a los edificios y terrenos, así como a los impuestos forestales y agrícolas. En Hungría, los municipios tienen la opción de aplicar un sistema ad valorem, pero su uso es muy limitado. En la República Checa, el impuesto predial se aplica a los edificios y terrenos, así como a los impuestos comunales sobre individuos. En Eslovaquia, el impuesto predial se aplica a los edificios y terrenos, y se basa en el valor catastral de la propiedad.

En paralelo, Awasthi et al. (2021) a través de una variedad de estudios y publicaciones proporciona información detallada sobre las experiencias y prácticas específicas del impuesto predial en diferentes países. Por ejemplo, resalta las prácticas específicas en el Perú, como es la divulgación de información sobre el cumplimiento de los vecinos, que tuvo un impacto positivo en la recaudación del impuesto predial. En Argentina, los mensajes de disuasión también aumentaron la propensión de los contribuyentes a pagar sus impuestos. En Sudáfrica, se menciona que la inversión en la administración del impuesto predial en la ciudad del Cabo tuvo un retorno de inversión de más de 50 veces.

Asimismo, en otra investigación con otros resultados destaca la de Van den Boogaard & Beach (2023), los autores realizan un análisis detallado de la recaudación de impuestos en áreas rurales de diferentes países, incluyendo Uganda, Senegal, Togo y Sierra Leona. Para ello, se han utilizado varios estudios de caso que describen las prácticas y experiencias específicas de la recaudación de impuestos en cada país. Por ejemplo, en Togo, el gobierno central es el principal responsable de la recaudación de

impuestos, aunque algunas municipalidades también cobran impuestos y tasas en áreas rurales. En Sierra Leona, se establecieron consejos municipales y distritales después de la guerra civil, pero las administraciones de los jefes de aldea siguen desempeñando un papel importante en la recaudación de impuestos. En Uganda, se han implementado varias reformas para mejorar la recaudación de impuestos en áreas rurales, incluyendo la descentralización y la participación de los actores locales en la toma de decisiones. En Senegal, se ha encontrado que la recaudación de impuestos no siempre está relacionada con la rendición de cuentas y la transparencia, y que otros factores, como la confianza en las autoridades locales, pueden ser más importantes para fomentar la participación ciudadana en la recaudación de impuestos.

Otra perspectiva tiene Nguyen-Hoang & Zhang (2022), que utiliza el análisis empírico para analizar datos y examinar los límites de impuestos a la propiedad y los efectos de los límites fiscales en los Estados Unidos. Por ejemplo, cita un estudio que examina cómo las limitaciones fiscales estatales en los Estados Unidos han llevado a los gobiernos locales a buscar otras fuentes de ingresos, como impuesto y tarifas adicionales; asimismo refiere otros estudios que examinan como los gobiernos locales en algunos países europeos han establecido distritos especiales o asociaciones de propietarios para recaudar ingresos adicionales. Además, los autores sugieren que los gobiernos locales pueden adoptar estrategias de reducción de gastos para cumplir con los límites fiscales, pero estas estrategias pueden tener efectos negativos en la calidad de los servicios públicos.

En otro contexto muy diferente a lo señalado por los anteriores autores, Gyau & Hammond (2022) a través de una evaluación crítica de la política tributaria del impuesto predial en Ghana y en la revisión de la literatura existente sobre el tema, mencionan que algunos países como Kenia, Namibia, Sudáfrica, Suazilandia, Botswana y Zimbabwe gravan la tierra y las tierras no desarrolladas en áreas urbanas, mientras que en Ghana, la base imponible del impuesto predial excluye la tierra. Además, el autor también menciona que la baja cobertura y las tasas de recaudación, la capacidad insuficiente y las percepciones negativas del público sobre el impuesto son desafíos comunes en muchos países, incluyendo Ghana.

### **Aprendizajes y Lecciones Extraídos de las Experiencias de Recaudación del Impuesto Predial.**

En otro orden de cosas, respecto a los aprendizajes y lecciones extraídos de las experiencias de la recaudación podemos destacar autores como Zdrzil & Pernica (2021) we argue that a historical background of the region matters in tax mimicking and yardstick competition as a matter of principle. We seek to determine factors supporting the policy of the high local property tax in the Czech Republic.

Based on the statistical and spatial data of 6,258 municipalities between 2009 and 2019, the results show that the municipalities burdened by large industrial facilities, as well as municipalities in the functional urban areas (FUAs que proporciona algunas lecciones y aprendizajes que se pueden extraer de la política de alta tributación de la propiedad local en la República Checa. Por ejemplo, el autor sugiere que la política de alta tributación de la propiedad local (propiedad predial o inmobiliaria) puede ser una respuesta a la presión fiscal y la necesidad de financiar los servicios públicos locales. Además, el autor señala que esta política puede ser una forma de competencia entre los gobiernos locales para atraer inversiones y mejorar la calidad de vida de los residentes. Sin embargo, el autor también advierte que la política planteada puede tener efectos negativos en la economía local y en la inversión a largo plazo. En síntesis, el autor sugiere que ésta debe ser cuidadosamente considerada y evaluada en función de las necesidades y objetivos específicos de cada comunidad.

Por otra parte, Nnamani et al. (2023) menciona que se realizan entrevistas en profundidad con diferentes actores clave para identificar las barreras y oportunidades que les brinda la administración del impuesto predial en Enugu, Nigeria. A partir de este instrumento técnico se identifican tres barreras principales: el diseño de las políticas, el factor político o gubernamental y los factores técnicos. En ese mismo contexto, proporciona recomendaciones para abordarlas; como la descentralización del sistema de administración del impuesto predial, la adopción de un enfoque basado en el capital para la evaluación de propiedades, la sensibilización pública masiva y la adopción de un enfoque de recolección en la implementación de la política de reforma tributaria.

Por otro lado, Eisenberg et al. (2020) desde otra perspectiva diferente en la ciudad de Detroit, Michigan en Estados Unidos, destaca la importancia de abordar las barreras que enfrentan los propietarios de viviendas de bajos ingresos para acceder a políticas de 'alivio fiscal' (políticas y programa que buscan reducir la carga fiscal de los propietarios de viviendas, incluido el impuesto predial) y prevenir la ejecución hipotecaria. El documento sugiere que los gobiernos locales y estatales pueden mejorar la efectividad de las políticas de alivio fiscal mediante la simplificación de los requisitos y procedimientos de renovación, la inscripción automática en los programas y la provisión de alivio inmediato y retroactivo. Además, el documento destaca la importancia de la conciencia pública y la educación sobre las políticas de alivio fiscal y la prevención de la ejecución hipotecaria.

Asimismo, se destaca Kim et al. (2020) we focus on the impact of nested levels of institutions—constitutional-level and substantive-level rules of governance—beyond the conventional perspective of the form of government.

Based on panel data of cities and towns in New York State between 1993 and 2010, our analysis indicates that, among other institutional arrangements, municipalities employing the council–manager form with appointed assessors are most likely to achieve higher levels of assessment quality (uniformity) quien en su investigación en los Estados Unidos y bajo una combinación de la teoría de la elección pública, teoría de la agencia y herramientas como el análisis de regresión multinivel, logra examinar las diferencias institucionales y su impacto en el rendimiento de diferentes gobiernos locales en relación con la recaudación del impuesto predial. Encontrando por ejemplo que la reevaluación frecuente de la propiedad puede mejorar la uniformidad de la evaluación del impuesto predial y, por lo tanto, mejorar la eficiencia en la supervisión de los recursos financieros en las localidades. Además, los autores sugieren que las estructuras de gobernanza reformadas, como una forma de ‘consejo-gerente’, con tasadores designados son más propensas a implementar la reevaluación de la propiedad. También se destaca la importancia de la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión de los recursos financieros públicos.

Leontev & Leontyeva (2021) plantean otra experiencia muy interesante e innovadora, ellos mencionan la hipótesis de que el impuesto predial puede convertirse en una fuente confiable de financiamiento para el transporte público si el valor de mercado de la propiedad depende de la proximidad a las paradas de transporte público. Además, señalan cómo se utiliza la teoría del valor hedonista y la regresión múltiple para medir el impacto de la proximidad al transporte público en el valor de la propiedad. Estas ideas de innovar para generar una buena recaudación son avaladas por Wyatt (2019), pero en otra perspectiva o arista, puesto que el autor se enfoca en un área específica en el sureste de Inglaterra, y examina cómo la valoración de la tierra se puede llevar a cabo en una economía desarrollada donde la mayoría de la evidencia transaccional se relaciona con la tierra junto con mejoras. Además, plantea las consecuencias de cambiar de impuestos recurrentes sobre bienes raíces basados en el valor de la tierra y mejoras a uno basado solo en el valor de la tierra; es decir, argumenta que tal cambio podría resultar en ganadores y perdedores, ya que aquellos que anteriormente pagaban impuestos basados en la tierra y la propiedad ahora pagan menos ya que pagan un impuesto basado solo en el valor de la tierra. Sin embargo, la carga fiscal puede redistribuirse de manera que aquellos en las ubicaciones más valiosas paguen más impuestos, independientemente del valor de la propiedad en la tierra. Asimismo, señala que la expansión de la base impositiva para incluir el uso de la tierra agrícola podría aumentar significativamente los ingresos fiscales.

## CONCLUSIONES

Esta revisión de documentos seleccionados revela una diversidad de perspectivas y enfoques en relación con la implementación efectiva de la recaudación del impuesto predial, asimismo, se destaca la importancia de identificar los actores clave que coadyuvan a este proceso como son en primer lugar los gobiernos nacionales, las municipalidades y los propietarios o contribuyentes. Se subraya también la necesidad de colaboración entre todos ellos para garantizar una recaudación eficiente. Así también se resalta la importancia de evaluar cuidadosamente las políticas de alta tributación, considerando sus beneficios y la posibilidad de generar efectos negativos en la economía y la inversión a mediano y largo plazo.

Por otro lado, se destaca que la investigación abarca contextos diversos, en diferentes países o regiones, demostrando la universalidad de los desafíos y la necesidad de adaptar estrategias a los entornos locales. Sin embargo, a pesar de tener investigaciones en otros países sobre este tema, en Sudamérica no se estén aplicando o tomando como referencia estas prácticas positivas de recaudación, teniendo en cuenta antecedentes de su baja recaudación.

Por último, estas investigaciones ofrecen una visión integral y matizada de la recaudación del impuesto predial, señalando su impacto y lo importante que es la adaptabilidad, la colaboración mutua entre los actores y una evaluación continua de las políticas empleadas o implementadas, todo con el fin de lograr una administración tributaria efectiva.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Awasthi, R., Nagarajan, M., & Deininger, K. W. (2021). Property taxation in India: Issues impacting revenue performance and suggestions for reform. *Land Use Policy*, 110. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104539>
- Ayoola, T. J., Olaniyi, O. O., Kolawole, P. E., Aregbesola, O. D., & Wright, O. (2023). Tax administration, trust in tax authorities, and personal income tax compliance: Evidence from Nigeria. *Public and Municipal Finance*, 12(1), 12-21. Scopus. [https://doi.org/10.21511/pmf.12\(1\).2023.02](https://doi.org/10.21511/pmf.12(1).2023.02)
- Balogun, T. F. (2019). An assessment of property tax administration in Edo State, Nigeria. *Indonesian Journal of Geography*, 51(1), 69-77. <https://doi.org/10.22146/ijg.18843>
- Berset, S., & Schelker, M. (2023). Decentralization and Progressive Taxation. *Public Finance Review*, 51(2), 206-235. Scopus. <https://doi.org/10.1177/10911421221121029>

- Carazas, R. R., Diaz, M. E. S., Gómez, W. del C., & Zavala, Y. C. de. (2021). El Estudio del impuesto predial en gobiernos locales del Perú. *ECA Sinergia*, 12(3), 124-134.
- Checa González, C. J. (2022). About “fiscal governance” and “good administration” in the tax field. *Anuario de la Facultad de Derecho. Universidad de Extremadura*, 38, 349-372. Scopus. <https://doi.org/10.17398/2695-7728.38.349>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2021). *Panorama Fiscal de América Latina y el Caribe 2021: Los desafíos de la política fiscal en la recuperación transformadora pos-COVID-19*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/46808-panorama-fiscal-america-latina-caribe-2021-desafios-la-politica-fiscal-la>
- de Moraes e Soares, R., & Pinheiro, P. (2023). Fiscal attractiveness of Portuguese municipalities. *Public and Municipal Finance*, 12(2), 1-16. [https://doi.org/10.21511/pmf.12\(2\).2023.01](https://doi.org/10.21511/pmf.12(2).2023.01)
- Eisenberg, A., Mehdipanah, R., & Dewar, M. (2020). ‘It’s like they make it difficult for you on purpose’: Barriers to property tax relief and foreclosure prevention in Detroit, Michigan. *Housing Studies*, 35(8), 1415-1441. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1667961>
- Espinosa, S., Martínez, J., Martell, C., Espinosa, S., Martínez, J., & Martell, C. (2018). ¿Por qué algunos municipios en México son mejores recaudadores de impuesto predial que otros? *Gestión y política pública*, 27(2), 375-395. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-10792018000200375&script=sci\\_abstract&lng=pt](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-10792018000200375&script=sci_abstract&lng=pt)
- Franzsen, R. (2022). Should market value be retained as the only tax base for municipal property rates in south africa? *Potchefstroom Electronic Law Journal*, 25. Scopus. <https://doi.org/10.17159/1727-3781/2022/v25i0a14061>
- Gyau Baffour Awuah, K., & Hammond, F. N. (2022). A Review of the Provision on Capital Improvement in Ghana’s Local Real Estate Tax Manifesto. *Journal of Real Estate Literature*, 30(1-2), 94-117. <https://doi.org/10.1080/09277544.2022.2093820>
- Józwiak, E. (2020). Tax subsidies for entrepreneurs in case of property tax. *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, 19(3), 161-171. <https://doi.org/10.31648/ASPAL.5698>
- Kim, S., Chung, I. H., & Eom, T. H. (2020). Institutional Differences and Local Government Performance: Evidence from Property Tax Assessment Quality. *Public Performance and Management Review*, 43(2), 388-413. <https://doi.org/10.1080/15309576.2019.1627223>
- Leontev, E. V., & Leontyeva, Y. V. (2021). Individual property tax to fund public transport. *Journal of Tax Reform*, 7(1), 6-9. <https://doi.org/10.15826/jtr.2021.7.1.087>
- Martínez Sánchez, J. F., & Cano Moren, A. (2022). La relación entre impuesto predial y capacidades institucionales municipales: El caso de Hidalgo, México. *Contaduría y administración*, 67(4), 5.
- Meiryani, M., Warganegara, D., Drajat, R., Lusianah, L., Salim, G., Purnomo, A., & Mat Daud, Z. (2023). The effect of tax incentives, trust in tax authorities, tax morale, and tax socialization on individual taxpayer compliance. *Journal of Governance and Regulation*, 12, 144-156. <https://doi.org/10.22495/jgrv12i4art14>
- Moreno, B., Muñoz, M., Cuellar, J., Domancic, S., Villanueva, J., Moreno, B., Muñoz, M., Cuellar, J., Domancic, S., & Villanueva, J. (2018). Revisiones Sistemáticas: Definición y nociones básicas. *Revista clínica de periodoncia, implantología y rehabilitación oral*, 11(3), 184-186. <https://doi.org/10.4067/S0719-01072018000300184>
- Nguyen-Hoang, P., & Zhang, P. (2022). CAP AND GAP: THE FISCAL EFFECTS OF PROPERTY TAX LEVY LIMITS IN NEW YORK. *Education Finance and Policy*, 17(1), 1-26. Scopus. [https://doi.org/10.1162/edfp\\_a\\_00327](https://doi.org/10.1162/edfp_a_00327)
- Nnamani, O. C., Ifeanacho, K. P., Onyekwelu, E. I., & Ogbuefi, P. C. (2023). Barriers to effective property tax reform in Nigeria: Implementation of the land use charge in Enugu state. *Land Use Policy*, 126. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106544>
- Olaniyi, O. O., Ayoola, T. J., Wright, O., Aregbesola, O. D., & Kolawole, P. E. (2023). Tax administration and personal income tax compliance in Nigeria: A PLS-SEM approach. *International Journal of Applied Economics, Finance and Accounting*, 17(1), 117-126. Scopus. <https://doi.org/10.33094/ijaefa.v17i1.1088>
- Quispe, A. M., Hinojosa-Ticona, Y., Miranda, H. A., & Sedano, C. A. (2021). Serie de Redacción Científica: Revisiones Sistemáticas. *Revista del Cuerpo Médico Hospital Nacional Almanzor Aguinaga Asenjo*, 14(1), Article 1. <https://doi.org/10.35434/rcmhnaaa.2021.141.906>
- Singh, A., Singh, S. K., Meraj, G., Kanga, S., Farooq, M., Kranjčić, N., & Đurin, B. (2022). Designing Geographic Information System Based Property Tax Assessment in India. *Smart Cities*, 5(1), 364-381. Scopus. <https://doi.org/10.3390/smartcities5010021>
- Soria Diaz, M. E., Del Castillo Gómez, W., & Vega Espilco, 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://doi.org/10.33936/eca\\_sinergia.v13i2.3649](https://doi.org/10.33936/eca_sinergia.v13i2.3649)
- Turley, G. (2022). A review of Ireland’s Local Property Tax. *Administration*, 70(4), 1-25. <https://doi.org/10.2478/admin-2022-0025>
- van den Boogaard, V., & Beach, R. (2023). Tax and governance in rural areas: The implications of inefficient tax collection. *Journal of International Development*, 35(7), 1892-1912. <https://doi.org/10.1002/jid.3756>

- Vartašová, A., & Červená, K. (2022). Real Property Tax in the Countries of Visegrad Group – Comparative View. *Studia Iuridica Lublinensia*, 31(1), 191-211. <https://doi.org/10.17951/sil.2022.31.1.191-211>
- Wyatt, P. (2019). From a property tax to a land tax – who wins, who loses? *Land Use Policy*, 88. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104172>
- Zdrazil, P., & Pernica, B. (2021). Stimuli contributing to local property taxation—With the focus on spatial effects of industry and functional urban areas. *Central European Journal of Public Policy*, 15(5), 55-66. <https://doi.org/10.2478/cejpp-2021-0004>