



"Año de la Esperanza y del Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN GERENCIAL N.º 015-2026-GAT-MDCG

Castillo Grande, 11 de marzo de 2026

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 6081-2026, presentado por la señora **LUISA MARTHA CANALES MERA DE DE LA FUENTE**, mediante el cual solicita la Inscripción de Predio ubicado en el Jr. Naciones Unidas S/N jurisdicción del distrito de Castillo Grande y el Informe emitido por la Unidad de Recaudación Tributaria;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 74° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado ejerce la potestad tributaria con sujeción al ordenamiento jurídico, siendo las municipalidades competentes para administrar los tributos de su jurisdicción.

Que, de conformidad con la Ley N.º 776 – Ley de Tributación Municipal, corresponde a las municipalidades la administración del Impuesto Predial, debiendo los contribuyentes declarar los predios de su propiedad ubicados dentro de la jurisdicción del gobierno local.

Que, dentro del Decreto Legislativo N° 776 – Ley de Tributación Municipal, en su artículo 14° establece entre otros aspectos que los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada del Impuesto Predial anualmente, hasta el último día hábil del mes de febrero, salvo prórroga establecida por el municipio, o cuando así lo determine la Administración Tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

Que, el artículo 59° del Texto Único Ordenado del Código Tributario establece que la Administración Tributaria se encuentra facultada para verificar la realización del hecho generador de la obligación tributaria, identificar al deudor tributario, así como determinar la base imponible y la cuantía del tributo.

Que, mediante Expediente Administrativo N.º 6081-2026, la señora **LUISA MARTHA CANALES MERA DE DE LA FUENTE** solicita la inscripción del predio ubicado en el **JR. NACIONES UNIDAS S/N** – Castillo Grande, lo cual la solicitud presentada será adecuada al procedimiento administrativo de presentación de declaración jurada de inscripción para la determinación del impuesto predial, adjuntando como sustento documental constancia de posesión, memoria descriptiva, plano perimétrico, plano de ubicación y **contrato de aclaración de contrato privado de promesa de compra venta de inmueble**.

Que, habiendo revisado el SRTM-GL Sistema de Recaudación Tributaria Municipal y de la revisión de la **Partida Electrónica N.º 11059489 - SUNARP**, se advierte que el mencionado predio cuenta como titular registral a nombre de **RICHARD RAÚL OLIVERA PÉREZ ALBELA**, no encontrándose inscrita transferencia de propiedad a favor de la solicitante.





Que, conforme a lo señalado en el **INFORME N° 006-2026-URT-GAT-MDCG**, emitida por la Unidad de Recaudación Tributaria, el predio materia de solicitud se encuentra registrado en el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal con Código de Predio N.° **02-24-0001-001**, con un área de **1,140.00 m²**, habiéndose efectuado la independización de los Lotes 1-D.1 y 1-D.2, sin que a la fecha se haya actualizado la titularidad del predio a favor de la solicitante o modificada por el contribuyente.

Que, respecto al documento de transferencia presentada por la solicitante, adjunta **contrato de aclaración de contrato privado de promesa de compra venta de inmueble**, celebrada con el Sr. Richard Raul Olivera Perez Albela como **promitente vendedor** y la Sra. Luisa Martha Canales Mera de de la Fuente casada con Eduardo Ramon de la Fuente Galvez, como **promitentes compradores**.

Que, según el criterio establecido por el tribunal Fiscal en la resolución N° 01523-4-2008, la promesa de compra de contratar regulada en el artículo 1414° del código civil tiene una finalidad distinta respecto del contrato final de compraventa, pues una de las partes se obliga a comprar o vender en el futuro alguna cosa a la otra parte a cambio de un precio y en un plazo determinado, siendo solo una manera de asegurar la celebración del contrato definitivo.

Que, por lo expuesto, no cabe considerar que con la suscripción del contrato de promesa de compra venta la recurrente adquirió sus acciones y derechos respecto del predio registrado en la **Partida Electrónica N.° 11059489 – SUNARP**, siendo que **tampoco se ha acreditado en autos haber celebrado un contrato de compra venta definitivo**



Que, la promesa de compraventa constituye un contrato preparatorio mediante el cual las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo de compraventa; sin embargo, no transfiere el derecho de propiedad, el cual se perfecciona únicamente con la celebración del contrato definitivo formalizado mediante Escritura Pública y su inscripción en los Registros Públicos.

Que, en ese sentido, al no haberse acreditado la transferencia de propiedad del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11059489, no resulta procedente la inscripción solicitada ante esta Administración Tributaria.

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N.° 27972, la Ley de Tributación Municipal – Ley N.° 776 y el Texto Único Ordenado del Código Tributario;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. – Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de Inscripción del Predio (presentación de declaración jurada de inscripción para la determinación del impuesto predial) del predio inscrito en la **Partida Electrónica N° 11059489**, presentado por la señora **LUISA MARTHA CANALES MERA DE LA FUENTE**, por los motivos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO 2°. – **ENCARGUESE** a la Unidad de Fiscalización Tributaria y Unidad de Recaudación Tributaria, el fiel cumplimiento y consideración a las normas citadas y en el considerando de la presente resolución.





**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CASTILLO GRANDE**
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ARTÍCULO 3°. – NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a la Oficina de Secretaría General, despacho de Alcaldía, asimismo a la administrada para fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.


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

CC.
ARCHIVO
SECRETARÍA GENERAL
ALCALDÍA
INFORMATICA

