

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE POST GRADO  
MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA

“LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES EN LA CABECERA MUNICIPAL DE SAN PABLO JOCOPILAS DEL DEPARTAMENTO DE SUCHITEPEQUEZ, POR EL PERIODO 2000 - 2004”

Informe final de tesis para la obtención del grado de Maestro en Consultoría Tributaria con base en el Normativo para la elaboración de tesis de grado de examen general de graduación de la Escuela de Estudios de Postgrado del 4 de febrero de 1993

Postulante  
Telma Hildangelica Madrid Herrera de Sierra  
Carné 1007261

Guatemala, febrero de 2,006

## DEDICATORIA A:

DIOS TODO PODEROSO

¡A ÉL SEA LA GLORIA!

A mi madre

Hilda Albertina Herrera Rivera y  
Emma de Jesús Portillo  
Bendiciones de Dios

A mi esposo

Ottoniel Sierra Portillo  
Con amor por su apoyo incondicional a cada  
momento

A mis hijos

Ottoniel Abisaí y Abner Azael  
Con amor como un ejemplo a seguir

A

Mis hermanos y hermanas, cuñados y cuñadas  
Sobrinos y sobrinas con especial cariño.

## **AGRADECIMIENTOS A:**

Concejo Municipal,  
Alcalde Municipal, señor Diego Macario Coc  
Tesorero Municipal, señor Rudy López  
Vecinos del Municipio de San Pablo Jocopilas del  
departamento de Suchitepéquez

Por facilitar el trabajo de campo y proporcionar la información  
necesaria durante el desarrollo de la investigación

MSc. Edelberto Ezequiel Cifuentes Medina  
MSc. Mónica Georgina Alvarado Méndez

Por el apoyo y asesoría que brindaron en la elaboración del  
trabajo de tesis

Lic. Herman Ronaldo Guevara  
Licda. Martha Julia Quiroa Garza

Por su apoyo valioso

# ÍNDICE

## Página

RESUMEN

ÍNDICE DE CUADROS

ÍNDICE DE GRAFICAS

ÍNDICE DE ANEXOS

INTRODUCCIÓN

## CAPÍTULO I

### 1. MARCO HISTÓRICO

1.1.	Fundamento histórico	1
1.2	Impuesto único sobre inmuebles en Guatemala	2
1.3	Impacto general del impuesto como resultado de otros estudios realizados	4
1.3.1	Estudio realizado en la Cabecera de Sololá	7
1.3.2	Estudio realizado en Panajachel, Sololá	7
1.3.3	Estudio realizado en la ciudad capital de Guatemala	8

## CAPÍTULO II

### 2. MARCO TEÓRICO

2.1	Fundamento teórico de la tributación	10
2.1.1	La naturaleza de la obligación tributaria	10
2.1.2	Los sujetos responsables	10
2.1.3	La facultad económica-coactiva	10
2.1.4	Exención fiscal	10
2.1.5	Sanciones ejercidas	11
2.1.6	Garantía en caso de litigio	11

2.2.	Características del Impuesto Único Sobre Inmuebles	12
2.3	El Catastro	13
2.3.1	Catastro	14
2.3.2	Certificación catastral	15
2.3.3	Mantenimiento registro catastral	16
2.3.4	Matrícula inmobiliaria	16
2.3.5	Levantamiento catastral	16
2.3.6	Título de tierras	17
2.3.7	Valoración	17
2.4.	Fundamento legal del Impuesto Único sobre inmuebles	17
2.4.1	Hecho generador	18
2.4.2	Sujeto pasivo y activo	18
2.4.3	Base imponible y tasa imponible	18
2.4.4	Exenciones	19
2.4.5	Registro y control	19
2.4.6	Liquidación y pago del impuesto	20
2.4.7	Infracciones y sanciones	20
2.4.8	Destino del impuesto	21
2.5.	Fundamento legal para el cobro del IUSI	21
2.6.	Fundamento Legal sobre catastro y valuación de bienes	22

### CAPITULO III

#### **3. MARCO METODOLOGICO**

3.1.	Planteamiento de la hipótesis	23
3.1.1	Variable independiente	23
3.1.2	Variable dependiente	23
3.2	Hipótesis derivadas	23
3.3.	Diseño y tipo de diseño de investigación	24
3.4.	Métodos de investigación	
3.4.1	Análisis	24

3.4.2	Síntesis	24
3.5	Técnicas de investigación	
3.5.1	Entrevista	25
3.5.2	Instrumentos de investigación	25
3.5.3	Unidad de análisis	25
3.6.	Población	25
3.7.	Determinación de la muestra	26
3.8.	Recolección de información	
3.8.1	Fuentes primarias	26
3.8.2	Fuentes secundarias	26

#### CAPITULO IV

### **4 RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1	Características del municipio de San Pablo Jocopilas	27
4.2	Discusión de resultados	
4.2.1	Comprobación de hipótesis	28
4.2.2	Análisis de los registros contables, catastral y cuenta corriente del IUSI	29
4.2.3	Opinión de los vecinos como resultado de la Encuesta	32
4.2.4	Información relacionada con la recaudación del IUSI en los años 2000 – 2004	36
4.2.5	Importancia del IUSI como fuente generadora de ingresos para el municipio	36
4.2.6	Acciones tomadas por la municipalidad para la recau- dación del IUSI	37
4.2.7	Limitaciones que impiden incrementar la recaudación del IUSI	37
4.2.8	Coordinación interinstitucional con el Registro de In- formación Catastral –RIC-y Registro de la Propiedad Inmueble –RPI-	35

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

## ÍNDICE DE CUADROS

	<b>Página</b>
<b>1. CUADRO No. 1</b> Análisis de la tasa impositiva, Impuesto Único Sobre Inmuebles, cabecera municipal de San Pablo Jocopilas, Such. Total de inmuebles registrados 462	<b>29</b>
<b>2. CUADRO No.2</b> Análisis de inmuebles afectos al 2 por millar por el valor Fiscal registrado	<b>30</b>
<b>3. CUADRO No. 3</b> Análisis de inmuebles afectos al 2 por millar por área en Metros cuadrados	<b>31</b>
<b>4. CUADRO No. 4</b> ¿Cree que el IUSI que ha pagado es el que debe pagar por su propiedad?	<b>32</b>
<b>5. CUADRO No. 5</b> ¿Considera que el valor de su propiedad registrado en la municipalidad es el valor real?	<b>32</b>
<b>6. CUADRO No. 6</b> ¿Estaría de acuerdo en actualizar el valor de su propiedad en la municipalidad?	<b>33</b>
<b>7. CUADRO No. 7</b> ¿Estaría dispuesto en colaborar para que se programe y realice un autoavaluo?	<b>33</b>
<b>8. CUADRO No. 8</b> ¿Considera que los servicios que ha dado la municipalidad corresponden al pago del IUSI?	<b>35</b>
<b>9. CUADRO No. 9</b> ¿Actualmente ha pagado el IUSI?	<b>34</b>
<b>10. CUADRO No. 10</b> Comportamiento de la recaudación del IUSI Período 2000 - 2004	<b>36</b>



## ÍNDICE DE GRÁFICAS

	<b>Página</b>
<b>1. GRÁFICA No. 1</b>	<b>35</b>

¿Cuál fue el último pago que realizó del IUSI?

## ÍNDICE DE ANEXOS

**1. ANEXO No. 1**

Cuestionario dirigido a funcionarios de la Unidad del IUSI  
en la Municipalidad de San Pablo Jocopilas

**2. ANEXO No. 2**

Cuestionario dirigido a vecinos de la cabecera municipal de  
San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez

**3. ANEXO No. 3**

Vaciado de las respuestas del cuestionario dirigido a vecinos de  
la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez

## RESUMEN

El problema que se consideró como objeto de estudio fue la recaudación del Impuesto Único Sobre inmuebles y para ello se especificó con las siguientes interrogantes: ¿Cuál fue el comportamiento de los ingresos por recaudación del IUSI durante los años 2000 al 2004 en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas del departamento de Suchitepéquez? ¿Cómo se refleja la baja recaudación del IUSI cuando la base impositiva no corresponde al valor real o al valor de mercado de los bienes inmuebles registrados en la Municipalidad? Para la realización de la investigación se delimitó el problema en la cabecera municipal y se tomó como base la comparación de la recaudación del IUSI durante los años 2000 al 2004 por lo que se definió el problema de la manera siguiente: Recaudación del Impuesto único sobre inmuebles en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas del departamento de Suchitepéquez durante los años 2000-2004

Para el desarrollo del trabajo se obtuvo información documental y de campo, la metodología utilizada fue el diseño no experimental de tipo descriptivo, se investigó a una muestra del 20% del total del universo de inmuebles inscritos en el registro catastral y la selección fue totalmente al azar, se encuestaron vecinos residentes en el perímetro de la cabecera municipal. La información documental y de registros fue proporcionada por la Administración de la Municipalidad por medio del señor Tesorero Municipal, quién respondió el cuestionario relacionado con información de control interno de la recaudación del impuesto.

Como resultado de la investigación se determinó que el valor fiscal de los inmuebles está por debajo del valor real y se demostró que la subvaloración de éstos influye en la baja recaudación del IUSI. Se identificó que el 90% de los inmuebles están afectos al 2 por millar, pero los valores reportados no corresponden con la extensión territorial del inmueble.

Se obtuvo la opinión de los vecinos referente al pago que han realizado del impuesto y sobre la disposición de revalorar sus propiedades e indicaron que han realizado pagos del impuesto

y no están dispuestos a colaborar para que se realice un autoavalúo y no revaloraran sus inmuebles, porque ello implica pagar mayor impuesto.

Las conclusiones principales a que se llegó al finalizar la investigación fue de que el IUSI no se considera una fuente importante generadora de recursos financieros para el municipio, puesto que la recaudación que se ha obtenido durante los años 2000 – 2004 no es suficiente ni relevante para invertir en obras de infraestructura en el municipio y subvaloración de los inmuebles es un factor que influye en la baja recaudación del impuesto.

## INTRODUCCIÓN

Es mandato constitucional que las corporaciones municipales deban procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que le sean necesarios. Así mismo, la captación de sus recursos deberán ajustarse al principio de legalidad establecido en el artículo 239 de Constitución Política de la República de Guatemala, a las leyes específicas y a las necesidades de los municipios.

El principio de legalidad que contempla el Decreto 12-2002 y sus Reformas, Código Municipal en el artículo 101 indica que la obtención y captación de recursos para el fortalecimiento económico y desarrollo del municipio, para realizar obras y prestar los servicios que se necesitan deberán ajustarse al principio de legalidad que fundamentalmente descansa en la equidad y justicia tributaria.

Los recursos financieros que obtienen los municipios y los gobiernos locales provienen de los ingresos que por disposición constitucional el Organismo Ejecutivo, a través del Ministerio de Finanzas Públicas, deben trasladarles directamente por el producto de los impuestos que el Congreso de la República decreta a favor del municipio, caso específico Impuesto Único sobre Inmuebles cuando éste lo recauda, las donaciones que se hicieren al municipio, rentas, frutos y productos de bienes comunales y patrimoniales del municipio, por el producto de los arbitrios, tasas y servicios municipales, el producto de las contribuciones por las obras urbanísticas que lleva a cabo la municipalidad, ingresos provenientes de multas administrativas y de otras fuentes legales, los provenientes de préstamos y empréstitos y los estipulados en el artículo 100 del Decreto 12-2002 y sus reformas, Código Municipal.

Los gobiernos locales deben procurar el fortalecimiento económico de sus municipios y para realizar las obras y prestar los servicios necesarios a la población, deben obtener ingresos propios e invertir en ellos. Dentro de los ingresos privativos que recaudan los municipios está el Impuesto Único Sobre Inmuebles, cuyo tema de investigación fue la recaudación del IUSI.

Según el Decreto 15-98, Ley del Impuesto único sobre inmuebles, en los artículos 2 inciso d) y artículo 14 último párrafo establece que todas aquellas municipalidades que posean la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas les trasladará dichas atribuciones y el monto que recauden ingresará el 100% como fondos privativos.

En el año 2000 la Municipalidad de San Pablo Jocopilas manifestó que poseía la capacidad administrativa para recaudar y administrar el IUSI, a través del Acuerdo Ministerial No. 141-2000 se le reconoció la capacidad administrativa y se le proporcionó la información catastral referente a los inmuebles registrados en el municipio para que iniciara con la administración y recaudación del impuesto.

El IUSI es una fuente de ingresos privativos para la Municipalidad de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez, debido a que en el Presupuesto General de Ingresos de dicha Corporación Municipal, año con año proyecta su ingreso.

Por tal razón, se especificó el problema en la recaudación del IUSI de los años 2000 - 2004 y se delimitó el área de estudio en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas del departamento de Suchitepéquez para desarrollar el trabajo de investigación.

Los objetivos que se formularon para realizar la investigación fueron los siguientes:

- 1) **Objetivo General:** Demostrar que la subvaloración de los bienes inmuebles del municipio de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez, y las limitaciones existentes en el cobro del impuesto influyen en la baja recaudación del IUSI.
- 2) **Los objetivos específicos:**
  - a) Determinar que la base impositiva de los bienes inmuebles del municipio de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez, está por debajo al valor de mercado.
  - b) Determinar que el comportamiento de los ingresos del impuesto, está de conformidad con el presupuesto de ingresos de la municipalidad por los años 2000-2004,

- c) Obtener la opinión de los vecinos sobre actualizar el valor de sus bienes inmuebles y modificar la base imponible para una mayor recaudación del IUSI
- d) Verificar que el cálculo del impuesto se realiza de conformidad con el Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles
- e) Determinar el cumplimiento del pago del impuesto
- f) Determinar la procedencia de la información catastral del municipio

La hipótesis planteada y comprobada fue la subvaloración de los bienes inmuebles del municipio de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez, así como, las limitaciones existentes en el cobro del impuesto influyen en la baja recaudación del IUSI, que trae como consecuencia la escasa inversión en servicios básicos, construcción y mantenimiento en obras de infraestructura de interés y uso colectivo en el municipio.

Como resultado del trabajo de investigación se estructuró el informe de tesis de la manera siguiente:

El Capítulo I contiene información documental histórica del IUSI. El Capítulo II incluye la información documental y el fundamento teórico y legal del tema de investigación. En el capítulo III se describe la metodología que se utilizó para realizar la investigación documental y de campo, el planteamiento de las hipótesis, la determinación de la muestra del 20% del total de los inmuebles registrados para encuestar a los vecinos y obtener información sobre la recaudación del IUSI, el cumplimiento con el pago del impuesto, la opinión de actualizar el valor de sus inmuebles en la municipalidad. El capítulo IV contiene los resultados obtenidos de la investigación.

Las conclusiones de la investigación fueron:

- 1) El IUSI no se considera como una fuente importante generadora de recursos financieros para el municipio, puesto que la recaudación durante los años del 2000 al 2004 no es suficiente ni relevante para invertir en obras de infraestructura en el municipio.
- 2) La subvaloración de los inmuebles es un factor que influye en la baja recaudación del impuesto.

- 3) Existe un 99% de los inmuebles registrados con valores inferiores al valor que realmente les corresponde.
- 4) Existe la limitación de incrementar la recaudación del impuesto debido a que los vecinos no están dispuestos a actualizar el valor de sus inmuebles.
- 5) La municipalidad posee deficiente control de la morosidad del vecino por falta de pago del impuesto; y no existe un sistema para el requerimiento de cobro.

Las recomendaciones que se sugieren para mejorar la recaudación del impuesto son las siguientes:

- 1) Con respecto a la cantidad de inmuebles que están subvalorados, es oportuno que la municipalidad realice campañas de información dirigida al vecino, e indicar los beneficios que obtendría el municipio al incrementar la recaudación del IUSI.
- 2) Una forma de incrementar la recaudación del IUSI es actualizar automáticamente el valor de los inmuebles al vencimiento de la licencia de construcción, sumándole al valor fiscal el valor de la nueva construcción.
- 3) Fortalecer la Oficina Municipal encargada de la recaudación y administración del IUSI, dotándole de personal y de los recursos necesarios para que se dedique a realizar actividades específicas que coadyuve a incrementar la recaudación del impuesto, tales como: emisión y distribución de requerimientos de cobro, control actualizado de la morosidad, actualización del registro catastral.
- 4) Solicitar al Registro de la Propiedad Inmueble el apoyo institucional en exigir a las personas que realicen tramites de registro de propiedades estén solventes del pago del IUSI.



## CAPITULO I

### 1. MARCO HISTÓRICO

#### 1.1 FUNDAMENTO HISTÓRICO

Según Giannini <sup>1</sup> hace notar que el impuesto inmobiliario es el mas antiguo de los impuestos directos. La tierra era la fuente primordial de riqueza y por eso era la preferida entre los diversos objetos de imposición, puesto que ofrecía una base estable y segura para la realización del cobro del tributo.

Este tributo se ajustaba a la idea de que el Estado tenía derecho originario sobre todo el suelo sujeto a su poder, por lo que era lógico que participara en cierta medida de los frutos de la tierra.

Al paso del tiempo hizo evolucionar la concepción sobre este impuesto, así como consideración teórica en cuanto a su fundamento. La riqueza mobiliaria adquirió una importancia predominante con relación a la riqueza inmobiliaria. La tierra dejó el único bien demostrativo de riqueza y el gran auge del patrimonio exteriorizado en forma de valores mobiliarios de todo tipo hizo perder la antigua preponderancia de ese tributo. La evolución de las teorías jurídico tributarias demostró que el fundamento del impuesto inmobiliario no era diferente del fundamento de los diferentes impuestos, Siendo el fundamento general de todos los impuestos el deber solidario de los ciudadanos de contribuir al mantenimiento del estado en la medida de las posibilidades de cada uno, siendo la tierra una de las formas de exteriorización de capacidad contributiva, y se considera que su propiedad sea objeto de gravámenes.

La propiedad inmobiliaria no es más que una de tantas formas en que la potencialidad económica de los contribuyentes se manifiesta y de ahí que se considere hecho imponible a los efectos de la tributación.

---

<sup>1</sup> Instituciones del Derecho Tributario. Ramón Valdez Acosta. Desalma, Buenos Aires, 1996.

## **1.2 EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN GUATEMALA**

La Reforma Liberal de 1871 impulsó y consolidó la propiedad privada mediante la confiscación de las mejores tierras de las comunidades indígenas y de la iglesia. Por medio del decreto “Contribución Urbana” de noviembre de 1871, gravó todas las edificaciones localizadas en los centros de los poblados de la República. Para implementarlo cada Municipalidad debió realizar un catastro de su jurisdicción y así ubicar los bienes eclesiásticos para declararlos propiedad nacional o transferirlos a manos particulares a través de la llamada consolidación. Todas éstas acciones buscaban dotar de recursos financieros necesarios para el sostenimiento del nuevo aparato gubernamental y la construcción de la infraestructura para la producción cafetalera de exportación y en 1873 se decreta gravar la propiedad territorial. Esta contribución sería pagada por los dueños o poseedores de tierras rústicas mayores de una caballería.

Ante la resistencia de los grandes propietarios en cumplir con lo establecido en el decreto anterior, en noviembre de 1874 se estableció que todo vecino debería de contribuir anualmente con tres días de trabajo o pagar la suma de dos pesos para atender la reparación y conservación de los caminos. Los gravámenes sobre la propiedad territorial se mantuvieron dispersos y con pequeñas modificaciones a través de la emisión de varios decretos. Finalmente, en el año 1921 dentro de la Ley de Contribuciones se emitió un capítulo que unificaba la tributación por inmuebles localizados en el área urbana o rural; se estableció el monto del impuesto sobre el valor de éstos en un tres por millar, se obligaba a los propietarios a dar declaración del valor de sus bienes raíces creándose desde entonces la matrícula fiscal de la Dirección General de Rentas. Este decreto tuvo vigencia hasta el año 1987.

A lo largo de la historia tributaria del país, muchos han sido los proyectos para modificar y hacer más efectiva la recaudación del impuesto territorial con la finalidad de atender los compromisos del Estado. En 1966 el Ministro de Finanzas propuso una reforma tributaria para incrementar el ingreso al fisco. En lo relativo al impuesto sobre inmuebles, se incrementaría por escalas acorde a la extensión territorial y en los terrenos sin construcción situados en zonas urbanas cuyo valor excediera de Q.10,000.00, se consideraría con doble valor del que tenían registrado. El uno por

millar del valor de los inmuebles ubicados en cada municipio se destinaría a impulsar proyectos de desarrollo en los respectivos municipios del país y trataba de fortalecer económicamente a las corporaciones edilicias, se consolidaba su autonomía y se impulsaba la descentralización gubernamental. Se puso en vigencia únicamente durante el año 1967, pero lo relativo al impuesto sobre inmuebles cuyas matriculas excedieran de los veinte mil quetzales que aumentó en un tres por millas, fue prorrogado hasta el año 1987.

En 1971 con la necesidad de modernizar y racionalizar el anacrónico sistema tributario que en esencia no había cambiado desde 1921, el Ministro de Finanzas presentó una iniciativa de ley para realizar un catastro y mapeo inmobiliario. En agosto de ese año empezó a funcionar la oficina de Mapeo Tributario y avalúo de inmuebles bajo la dirección del entonces Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Se inició con un plan piloto que abarcó 12,000 Km<sup>2</sup> de la costa sur y 27 centros poblados del país. Este plan se implementó a partir del año 1972 y se pudo afirmar que no incremento sustancialmente los ingresos del Estado.

De nuevo en 1987, bajo el régimen de Cerezo Arévalo, se planteó una reforma tributaria que buscaba incrementar los recursos financieros. Incluyó modificaciones al impuesto territorial por medio de la Ley del Impuesto único sobre inmuebles –IUSI–, mediante el Decreto 62-87.

En la referida ley original se establecieron (y se mantienen vigentes) tres tasas acordes con el valor de los inmuebles. Si el valor inscrito del inmueble no supera Q. 2,000.00 éste está exento; si el valor está entre Q. 2,000.01 y Q. 20,000.00 se aplica una tasa del 2 por millar y su recaudación pasaría íntegra al respectivo municipio; pero si el valor supera los Q. 20,000.01 la tasa se incrementa progresivamente, mas la distribución se estableció que sería compartida entre el Ministerio de Finanzas y los respectivos municipios, siendo que la administración del tributo sería totalmente centralizada, así como el proceso de transferencia a los municipios, dado el carácter nacional del tributo.

Posteriormente en 1994 se aprobó una reforma con el Decreto No. 57-94, a dos de los artículos de la Ley del IUSI, tendiente a fortalecer las finanzas municipales. La principal característica de

dicha modificación fue establecer que “para aquellas municipalidades que indicaran que poseían la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, le trasladaría expresamente dichas atribuciones, por consiguiente, el monto recaudado les correspondería a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarían como fondos privativos....” (Artículo 2 inciso d) del Decreto Número 62-87).

A partir de dicha reforma (1994) se inició el proceso de traslado de la administración del impuesto. No obstante, en 1997 se promulgó una nueva ley, Decreto 122-97, que lo modificó radicalmente, cuya estructura de tarifas hizo que tuviese una alta regresividad, razón por la cual, fue derogada, mediante la promulgación del Decreto 15-98, actualmente vigente, pero que retoma lo dispuesto en el Decreto 62-87.<sup>2</sup>

### **1.3 IMPACTO GENERAL DEL IMPUESTO COMO RESULTADO DE OTROS ESTUDIOS REALIZADOS: <sup>3</sup>**

En un informe sobre la recaudación de impuestos municipales, se determinó que a pesar de los varios problemas que se han tenido en la recaudación del impuesto, en 1998 la recaudación directa que hicieron 52 de los 331 municipios lograron que el IUSI fuese la fuente de recursos mas relevante de la estructura de ingresos en los municipios de Guatemala, revirtiéndose la situación existente en 1991, año en el cual toda la recaudación se hacía centralizada y la parte correspondiente se transfería a los municipios.

En 1998 la recaudación propia de IUSI alcanzó la suma de Q.78,360,000.00 mientras que la transferencia corriente por el 10% de aporte constitucional a los municipios guatemaltecos llegó a la suma de Q. 57,882,000.00, llegando a representar un 11.28% de los ingresos corrientes. Claro, el aporte de las transferencias de capital es tan elevado con relación a los recursos totales de los municipios, el IUSI recaudado por los propios municipios apenas representaba el 3.1%.

---

<sup>2</sup> Tributación territorial en Guatemala. Centro de Estudios Urbanos y Regionales –USAC-, Guatemala 1994.

<sup>3</sup> Sistema de Administración Territorial y Recaudación de impuestos municipales. Guatemala, 2001.

Por otro lado en 1991 la transferencia que hizo el Gobierno a los municipios por concepto del IUSI era un 30.9% del total de los ingresos tributarios municipales, mientras que en 1998, esa transferencia apenas llegaba al 0.9% y la recaudación propia del IUSI alcanzó el 10.6% del total de ingresos tributarios locales. En su totalidad, la recaudación de IUSI pasó de un 0.9% a un 11.5% de los ingresos tributarios municipales de 1991 a 1998.

En 1995 la recaudación total del IUSI representó un 0.77% de la recaudación de ingresos tributarios del gobierno central, mientras que en 1999, esa relación cayó a un 0.61%, pues en términos relativos los ingresos tributarios del gobierno crecieron en un 98.15%, los ingresos IUSI apenas lo hicieron en un 56.90%.

Las principales razones de esa caída permanente en términos reales, tiene que ver con dos razones: La rigidez en la revaloración de los inmuebles y la alta evasión del impuesto.

Esta problemática existe porque no hay mecanismos efectivos para lograr que los propietarios declaren el valor de mercado de sus inmuebles. En 1988 se convocó a la presentación de un autoavalúo, pero los “resultados fueron decepcionantes debido a que no tenía carácter obligatorio ni se fijaron previamente los parámetros necesarios para determinar la valuación de los inmuebles.

Por lo anterior se han mantenido valores catastrales absolutamente desfasados. Aunado a lo anterior, a criterio de los funcionarios de la Dirección de Catastro del Ministerio de Finanzas Públicas, a la fecha el valor fiscal sobre el cual se determina el impuesto, apenas llega a representar un 20% del valor de mercado de aquellos inmuebles registrados en 1985. Además existe el problema de que las construcciones hechas durante los últimos 15 años no están debidamente inscritas, en muchos de los casos solamente aparece el valor de los predios o de construcciones viejas que ya fueron derribadas.

Existe un dilema legal que dificulta la posibilidad de actualizar el valor de los inmuebles. Como se ha indicado en 1985 se estableció que para actualizar los valores de los inmuebles el

administrador tributario debía seguir con el procedimiento establecido en el “Manual de Avalúos elaborado por el Ministerio Finanzas Públicas”, sin embargo al emitirse el Decreto No.122-97 ese manual fue derogado y cuando entró en vigencia el Decreto 15-98 no se definió la validez legal del manual. Según información de funcionarios de DICABI, se está pendiente de aprobar el manual de avalúos, situación que ha transcurrido el tiempo y se ha dejado en el olvido.

El problema radica en que se mantienen los valores del manual elaborado para la realidad guatemalteca del año 1985, cuando la depreciación del quetzal ha sido cercana al 150%, lo que quiere decir que una propiedad pequeña valorada en el año de 1985 en Q10,000.00 hoy sigue pagando los mismos Q20.00 que pagó en aquel momento, cuando el valor aproximado de ese inmueble en el 2004, es de Q.25,000.00 y debería estar tributando una suma de Q.150.00. La situación es mas evidente si se sigue un ejemplo de un inmueble lujoso, valorado hoy en Q1.0 millón, tendría inscrito un valor de Q. 400,000.00, por lo que pagaría solamente Q. 3,600.00, cuando debería estar pagando Q 9,000.00 anualmente.

Dado el vacío jurídico, mientras no se apruebe un nuevo manual de valoración por el Congreso de la República, los municipios estarán limitados de realizar revaloraciones, solamente cuando lo soliciten los interesados y presenten nuevas autovaloraciones, sin que exista obligación para el contribuyente de hacerlo, o esperar la inscripción de traspasos que notifiquen los notarios, lo cual son relativamente pocos los bienes transferidos y la multa para el notario que omita la notificación al municipio es de solamente Q10.00 (US\$1.35) y ésta expira cuatro años después, sin que los municipios tengan mecanismos para darle seguimiento a los traspasos.

Por último, es importante hacer notar que no existe una política predeterminada para promover entre los municipios que aún no administran su impuesto, para que se adhieran al proceso de capacitación y de adecuación que apoya el Ministerio de Finanzas.

### **1.3.1 Estudio realizado en la cabecera departamental de Sololá <sup>4</sup>**

La administración del IUSI se inició en julio de 1999 en la cabecera departamental de Sololá. En el año de 1998 el municipio recibió del Ministerio de Finanzas Públicas una transferencia de Q.4,000.00, mientras que con la administración directa a la mitad del año 1999 la recaudación pasó a Q.17,105.97, para el primer semestre del año 2000 se recaudó la suma de Q.24,159.32. Sin embargo, la importancia de la recaudación del tributo en las finanzas del municipio sigue siendo muy limitada, para el año 2001 la recaudación llegó a representar un 1.2% del total de los ingresos, lo que siguió dependiendo de las transferencias que realiza el Gobierno como la obligación constitucional y el 10% de lo recaudado por el IVA-PAZ.

El incremento de la recaudación se debió a que el Ministerio trasladó la base de contribuyentes al Municipio, pero el cobro se siguió concentrando en el casco urbano y no se realizaba ningún proceso de cobro, sino que se convocaba a los contribuyentes por medios de comunicación locales para que se acercaran a la municipalidad a cancelar sus obligaciones, pero no se les buscaba personalmente. Se dio una gestión casual e informal generada por necesidades de obras municipales gestionado por vecinos organizados, lo cual fue aprovechado por el Alcalde para solicitarles el pago de sus obligaciones tributarias.

Las autoridades ediles consideraron que a corto plazo la recaudación mejoraría y estarían logrando incrementar la inscripción de contribuyentes con autoavalúos, otorgándoles a los propietarios rurales, mediante el pago del IUSI, una garantía de sus propiedades, debido a que el sistema tradicional de propiedad de la tierra les brindaba poco respaldo al propietario del inmueble, mientras que la certificación del pago del impuesto permitía inscribirlo ante la autoridad local y mejoraba el precio de mercado del respectivo inmueble.

### **1.3.2 Municipio de Panajachel, Sololá**

En este municipio el IUSI fue administrado por la municipalidad en el mes de octubre de 1997, por lo que sus efectos se apreciaron a partir de 1998. En el año de 1997 el aporte del IUSI a las finanzas municipales fue de Q.42,000.00, para 1998 la recaudación propia le generó un total de

---

<sup>4</sup> Informe de la situación sobre el IUSI en la República de Guatemala.

Q.80,000.00 y para 1999 el ingreso fue de Q.162,000.00, pasó un incremento real de 1997 a 1999 del 342% y durante los primeros cinco meses del año 2000 la recaudación alcanzó la cifra de Q.148,224.61 para una proyección anual de Q.355,000.00.

Para el incremento en la recaudación se sigue un sistema de convocatoria a presentar autoavaluos actualizados. Al igual que en el resto del país, se tiene problema para actualizar valores, pero se aprovechó un programa de mejora en la cobertura del servicio de agua potable a la población para exigir como requisito para acceder a las pajas de agua, la presentación de certificación de estar al día con el IUSI.

No se emite requerimiento de cobro previo a la recaudación esperada, sino que conforme el contribuyente se acerca a la municipalidad, ahí mismo se le calcula el impuesto y se le cobra. Esta situación impide conocer datos relativos de la mora existente, máxime que la labor de recaudación ha venido generando incrementos sostenidos cada mes, desde que se trasladó la base de datos del Ministerio de Finanzas Públicas al municipio.

La subvaloración y las dificultades para poder revalorar es un problema grande que enfrenta la administración municipal. Es importante destacar que de acuerdo a los registros trasladados del Ministerio Finanzas en 1997, fueron 600 contribuyentes los que pagaron, mientras que a julio de 2000, el listado de propietarios que pagó el impuesto llegó a 1,000, además, reportaron valores mas actualizados generados por autodeclaraciones motivadas por la propia alcaldía. El costo directo del municipio de administrar el tributo en el año 2,000 representó un 10% de la recaudación total, lo cual hace atractiva la administración.

### **1.3.3 Ciudad Capital de Guatemala <sup>5</sup>**

La municipalidad de Guatemala inició con la administración del IUSI en el año de 1995 y generó cambio importante en la recaudación a partir del año 1998. El traslado de información que realizó el Ministerio de Finanzas a la municipalidad permitió incrementar la recaudación de Q.22.4 millones en 1995 a Q.40.3 millones en 1996 que equivale a un 62.3% y se mantuvo en

---

<sup>5</sup> Informe la situación del IUSI en la República de Guatemala.



esos niveles en los años siguientes debido a la limitada posibilidad de revalorar la base imponible del tributo, sin embargo los ingresos globales del municipio se ha incrementaron fuertemente, de 1998 a 1999 la recaudación total pasó de Q.33.77 millones a Q.51.16 millones que significa un incremento del 44.38%.

La mejora en la recaudación se inició en 1998 cuando se realizó una reestructuración interna del Departamento de Catastro de la Municipalidad debido a que se otorgó a un ente externo la administración del Catastro, particularmente en lo relativo a Planificación Urbana encargada de brindar las licencias de construcción, lo cual ha sido básico para la revaloración de los inmuebles en la capital de la República.

El incremento de la recaudación fue posible gracias al apoyo del Banco Centroamericano de Integración Económica –BCIE-, quien otorgó un préstamo de Q.20.0 millones para la instauración de un fideicomiso que permitió iniciar estudios de identificación de propiedades y propietarios mediante la fotografía aérea, la investigación de campo y de registro, le permitió a la Municipalidad definir un mapa catastral en el que se incluyen las características relativas al área, ubicación y el valor imponible.

En 1999 se determinó que 90,000 de los 150,000 de los propietarios registrados se encontraban en mora con un monto de Q.60.0 millones, se realizaron esfuerzos en la recuperación de las cuentas de mayor cuantía. De esa manera se determinó que sólo 25 contribuyentes propietarios de varios inmuebles debían Q.20.0 millones de los Q.60.0 millones que formaban la mora total. Seis meses después de haber activado el plan de emergencia de recuperación de la mora se recaudo Q. 17.0 millones de los Q.60.0 millones pendientes de recuperar.

Para el año 1999 la recaudación total que incluyó multas e intereses representó un 79.43% de los ingresos tributarios del municipio que significa el 18% del total de ingresos corrientes.

## **CAPITULO II**

### **2. MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 FUNDAMENTO TEÓRICO DE LA TRIBUTACIÓN <sup>6</sup>**

Es necesario hacer referencia sobre el derecho fiscal como fundamento teórico de la tributación, ya que en él descansa el estudio sobre el aspecto tributario.

El Derecho fiscal es una rama del Derecho administrativo y éste, a su vez, del Derecho Público. Tiene que ver con el establecimiento de contribuciones, derechos, contribuciones de mejoras, aprovechamientos, así como la relación jurídica con el contribuyente, en referencia a su correcto cumplimiento, incumplimiento, procedimientos contenciosos y aplicación de sanciones, en su caso.

El Derecho Fiscal se distingue por las siguientes características:

##### **2.1.1 La naturaleza de la obligación tributaria.**

En el derecho fiscal la obligación de cobrar recae en la hacienda pública y la obligación de pagar recae en el contribuyente, es decir, es una función específica del Derecho Fiscal.

##### **2.1.2 Los sujetos responsables**

Los sujetos responsables en materia fiscal pueden no ser los sujetos ejecutores; en ocasiones los sujetos pueden ser distintos a los causantes principales

##### **2.1.3 La facultad económico-coactiva**

Es la facultad que posee la autoridad de hacer efectivos los adeudos fiscales sin que el particular esté de acuerdo o pueda ofrecer resistencia.

##### **2.1.4 Exención fiscal**

La autoridad puede eximir de la obligación a cierto número de contribuyentes.

### 2.1.5 Sanciones ejercidas

El derecho fiscal contiene un ordenamiento de las sanciones que puede en un momento dado imponer la autoridad ejecutora. En nuestro país es el Decreto 6-91, Código Tributario.

### 2.1.6 Garantía en caso de litigio

En caso de que el contribuyente entre en litigio con la autoridad éste deberá ofrecer garantías para cubrir, en caso de que la sentencia dictada por el juez no le favorezca, el pago correspondiente del Crédito Fiscal a su cargo.

El Derecho Fiscal toma principios del derecho constitucional como el de obligatoriedad, legalidad y equidad, entre otros.

El Derecho Fiscal regula la obligación del contribuyente de entregar una cantidad de dinero al Estado en virtud de haber causado un tributo, que se puede exigir coercitivamente en caso de falta de pago oportuno; sino que prevé, otro tipo de obligaciones a cargo tanto del propio contribuyente como de terceras personas, concebidas para hacer eficaz la obligación. Es necesario que se analicen los principios constitucionales que dan origen y legalidad a las leyes tributarias. La Constitución Política de la República de Guatemala es el principal ordenamiento en materia fiscal, de los cuales se desprende:

a) **Principio de Legalidad:** El artículo 239 establece que es exclusividad del Congreso de la República decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, de acuerdo a la equidad y justicia tributaria y determinar las bases de recaudación. Además en el Decreto 12-2002 del Congreso de la República –Código Municipal-, en el artículo 101 regula sobre el Principio de legalidad para la obtención y captación de recursos para el fortalecimiento económico y desarrollo del municipio.

b) **Principio de Capacidad de pago:** El artículo 243 de la Constitución Política de Guatemala, establece que el sistema tributario debe ser justo y equitativo, y para el efecto las leyes tributarias serán estructuradas conforme al principio de capacidad de pago.

---

<sup>6</sup> Instituciones del Derecho Tributario. Ramón Valdez Acosta. Desalama, Buenos Aires 1996.

## **2.2 CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

El impuesto es de carácter nacional, todo inmueble debe pagar el impuesto, sin importar el municipio en que se encuentre. La base del impuesto es el valor de los bienes inmuebles, tanto los ubicados en la zona rural como en la urbana, de manera que esa base la constituye “el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente y sus mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares” como lo establece el artículo 4 del Decreto 15-98.

Aunque el impuesto es anual, se puede cancelar en cuatro cuotas trimestrales. Como se indicó, los inmuebles con valores inferiores a Q.2,000.00 están exentas, la cifra parece muy baja, pero la subvaloración de los inmuebles es tan alta que la proporción de exención es elevada. Depende del valor fiscal registrado del bien así se aplicarán las tasas del dos por millar, seis por millar y nueve por millar.

El producto de la recaudación y multas se distribuye de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Si el tributo lo administra el Gobierno Central:  
Lo recaudado por la tasa del 2 por millar, se traslada 100% al municipio respectivo  
El resto de la recaudación se distribuye en un 25% para el fondo común del Gobierno y el 75% para la respectiva municipalidad.
- b) Si el tributo lo administra el municipio  
La totalidad ingresa y es para el municipio.

Por otra parte, independientemente de quien recaude el impuesto, los municipios tienen la obligación de destinar un 70% a la inversión en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo y hasta un máximo del 30% en el pago de gastos administrativos de funcionamiento.

En cuanto a las disposiciones sancionatorias para los que incumplan con el pago en tiempo de la obligación tributaria se limita a una multa del 20% sobre el monto a pagar. Por otro lado se imponen sanciones administrativas a los empleados responsables de la recaudación y a los notarios que no remitan la información relativa a traspasos de inmuebles.

### **2.3 EL CATASTRO**

El programa de reorganización nacional contempló, dentro de los objetivos de la política fiscal, modernizar la estructura y administración tributaria con relación a la contribución sobre bienes inmuebles que requería establecer nuevos mecanismos que fueran eficientes en la revaluación de los inmuebles, así como, modernizar la administración, registro, control, supervisión fiscalización del Impuesto sobre Inmuebles. En los Acuerdos de Paz suscritos entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca –URNG-, en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, el Gobierno se comprometió a promover cambios legislativos que permitieran el establecimiento de un sistema de registro y catastro, descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, así mismo, se comprometió a iniciar el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral.<sup>7</sup>

El 20 de julio de 2005 se publicó en el Diario de Centro América el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, que creó el marco jurídico para regular el proceso catastral de los inmuebles y crea la Institución responsable de promoverlo y desarrollarlo, en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática agraria y al establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la Tierra, con lo que se da cumplimiento al compromiso adquirido del establecimiento el marco legal del sistema de registro y catastro.

Como es un tema relacionado con el IUSI y es fundamental para determinar la base imponible del impuesto, es necesario introducirnos al tema de catastro con la siguiente información:

---

<sup>7</sup> Folleto de los Acuerdos de Paz entre el Gobierno y URNG. Guatemala, 1996.

### **2.3.1 Catastro:**<sup>8</sup>

El término catastro viene del griego kata que significa abajo, descendiendo y stikhos que significa línea, fila. Proviene del griego bizantino katastikhos que significa “registrar” el lugar donde se inscribe “línea por línea”, “una línea después de la otra”. Es un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, en donde se registra la ubicación y dimensiones exactas juntamente con la información general del propietario. Su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como, definir las bases de la tasa del impuesto sobre inmuebles y demás gravámenes de naturaleza fiscal.

El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor del bien inmueble, con la escritura y el registro o matrícula inmobiliaria del inmueble respectivo. El aspecto económico del catastro determina el avalúo catastral del predio. El aspecto fiscal prepara y entrega a las tesorerías municipales y administraciones de impuestos los avalúos catastrales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Catastro es a la vez el listado de parcelas apropiadas, el documento público que representa la propiedad territorial y el sistema de datos de bienes raíces o tierras. Puede ser manejado en un sistema computarizado de información o en sistema manual.

El catastro por regla general se integra de:

- a) Una matriz catastral o estado parcelario que describe para cada propietario la lista de bienes inmobiliarios que le pertenecen e identifica los derechos sobre los inmuebles construidos y no construidos.
- b) El plano de parcelas o conjunto de planos catastrales individuales, levantados con métodos topográficos a escala grande que contiene las parcelas numeradas de las propiedades.

---

<sup>8</sup> Tesaurio Plurilingüe de Tierras. ONU para la agricultura y Alimentación. Gerard Ciparisse. Roma, 2003.

- c) Una relación de sección o lista de parcelas con el respectivo número y su propietario por secciones territoriales.

La organización catastral puede ser clasificada por el tipo de información y destino que provee, aspectos normalmente interrelacionados funcionalmente. El catastro se puede clasificar entre otros:

- Físico: minería, agropecuario, etc.
- Servicios: acueducto, energía, teléfonos, etc.
- Jurídico: propiedad de las unidades territoriales
- Multipropósito o polivalente: combinación de catastro físico generalizado y fiscal.

De acuerdo a la multiplicidad de información que involucra el catastro, existe una variedad de aplicaciones según el campo profesional de los usuarios. Por ejemplo, para un geógrafo es la expresión espacial de la propiedad territorial, fuente de análisis y resultados desde el punto de vista de los atributos, propiedades y parámetros, tales como, la forma, tamaño, localización, distribución, propiedad, uso evolución, entre otras. Para un economista, es el ordenamiento de los bienes raíces y las rentas que de ellos emana. Un jurista conceptualizará el término en función del ordenamiento del dominio sobre los bienes raíces. Desde la perspectiva de un gobierno, el catastro es un instrumento eficaz de desarrollo basado en el ordenamiento integral de los bienes inmuebles, su potencial productivo y derechos privados y públicos que se radican en la tierra.

El Decreto 41-2005 define al Catastro Nacional como el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva de todos los predios del territorio nacional. Dicha información que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de información Registro-Catastral disponible para usos multifinalitarios.

**2.3.2 Certificación Catastral:** Es el documento expendido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio

### **2.3.3 Mantenimiento registro-catastral:**

Es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir los cambios relativos al predio y al propietario en el Registro de Información Catastral y al Registro de la Propiedad.

### **2.3.4 Matrícula Inmobiliaria:**

Es el sistema de inscripción en los libros de bienes inmuebles de los derechos de propiedad y de todos los otros derecho reales que se produzcan, así como las modificaciones de los mismos derechos.

La matrícula inmobiliaria se materializa por medio de un folio destinado a un bien inmueble determinado y consta de las siguientes características:

- Un código indicativo del orden interno de cada oficina y la sucesión en que se presenta
- Las cifras definitivas que identifican la oficina de registro y el área político administrativa de la ubicación del bien
- La cédula catastral que le corresponde dentro del área respectiva
- La naturaleza urbana o rural del bien designada por su nombre y número, describiéndole los linderos, perímetros y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.
- Planos y descripción catastral que se adjuntan al folio como parte integrante del mismo.

El registro esporádico identifica el resultado voluntario e independiente del registro de una parcela por iniciativa del dueño y los costos los realiza el dueño. El registro sistemático es el que efectúa la administración y suele ser obligatorio y no tiene costo al dueño, es el saneamiento sistemático.

### **2.3.5 Levantamiento Catastral:**

Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.



### **2.3.6 Título de tierras:**

Es un documento de derecho que demuestra oficialmente la propiedad de alguien sobre un bien inmueble y es reconocido por la autoridad administrativa.

Escritura Pública es el nombre que en el ordenamiento jurídico y en nuestro país, recibe el documento que acredita el derecho de propiedad de tierras o bienes inmuebles de una persona determinada. Es un contrato de transferencia del título de propiedad sobre la tierra.

### **2.3.7 Valoración:**

Es el valor que se fija sobre las propiedades o inmuebles que se benefician con la ejecución de obras de interés público local.

De conformidad con el artículo 44 del Decreto 41-2005, Ley del Registro de información catastral, la función del Registro General de la Propiedad continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca, así también, anotará la información física del predio catastrado incluyendo su código de clasificación catastral y los datos territoriales que serán consignados por el RIC.

La función del Registro de Información Catastral –RIC- será la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados

## **2.4 FUNDAMENTO LEGAL DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

El Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala. El impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, integrando los mismos al terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes.

El IUSI como todo impuesto para efecto de su estudio se integra de los siguientes elementos:

### **2.4.1 Hecho Generador**

El hecho generador o hecho imponible es la situación jurídica de ser propietario o poseedor a título de dueño de un bien inmueble. El hecho generador en el IUSI según el Decreto 15-98, recae en la propiedad del bien inmueble.

### **2.4.2 Sujeto pasivo y activo**

Según se desprende del hecho imponible son sujetos pasivos del impuesto los propietarios o poseedores a título de dueño y a los usufructuarios. Para efectos del Decreto 15-98 son sujetos pasivos del impuesto o contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de los bienes del Estado además son responsables solidarios y mancomunados con los contribuyentes por el pago del impuesto: los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios de los bienes inmuebles, los fiduciarios de los bienes inmuebles administrados en fideicomiso, los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal y las personas individuales o jurídicas por el impuesto, multas e intereses que se adeuden a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles de cualquier título.

El sujeto activo es la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las Municipalidades del país que tienen a su cargo la recaudación y administración del IUSI.

### **2.4.3 Base Imponible y tasa Imponible**

La base imponible del impuesto es la valuación fiscal del inmueble que surge de las operaciones de catastro. Esta valuación suele reajustarse mediante los coeficientes de actualización que se fijan en norma anual. La tasa imponible es el porcentaje que se aplica para la determinación del impuesto que se establece por medio de escalas, se trate de bienes inmuebles urbanos o rurales, es de tipo proporcional.

De conformidad con el Decreto 15-98, la base imponible del impuesto se determina sumando los valores de todos los inmuebles que posea un mismo contribuyente, y a esta base imponible se le aplica la tasa imponible de acuerdo con el respectivo intervalo de valor, el producto resultante constituirá el impuesto a pagar.

La tasa a aplicar para los intervalos de conformidad con el Decreto 15-98 son los siguientes:

<b>VALOR INSCRITO</b>	<b>IMPUESTO</b>
Hasta Q.2,000.00	Exento
De Q.2,000.01 a Q.20,000.00	2 por millar
De Q.20,000.01 a Q.70,000.00	6 por millar
De Q.70,000.01 en adelante	9 por millar

#### **2.4.4 Exenciones**

Las legislaciones que regula el impuesto inmobiliario otorgan diversas exenciones basadas en características de los sujetos pasivos del impuestos o de los inmuebles objeto de él. Para efectos del Decreto 15-98, están exentos del impuesto las entidades poseedoras de bienes inmuebles siguientes: El estado, sus entidades descentralizadas, autónomas y las municipales y sus empresas. Las misiones diplomáticas y consulares de los países con los que Guatemala mantenga relaciones, siempre que exista reciprocidad, los organismos internacionales de los cuales Guatemala forma parte. La Universidad de San Carlos de Guatemala y demás universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país. Las entidades religiosas debidamente autorizadas, siempre que los mismos se destinen al culto que profesa, a la asistencia social o educativos y que estos servicios sean proporcionados de manera general y gratuita. Los centros educativos privados destinados a al enseñanza que realicen los planes y programas oficiales de estudio; y los inmuebles de las cooperativas legalmente constituidas en el país.

#### **2.4.5 Registro y control**

Corresponde a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles, el registro, control y fiscalización del impuesto. Cuando las municipalidades del país poseen la capacidad administrativa para absorber la recaudación del impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas les traslada expresamente la función de registro, control y fiscalización del impuesto.

#### **2.4.6 Liquidación y pago del impuesto**

La liquidación del impuesto lo formula el ente administrador con base en el registro de la matrícula fiscal que lleva para el efecto. Dicho registro debe ser verificado periódicamente por el Ministerio de Finanzas Públicas a fin de que los avalúos y modificaciones que inscriban estén asentados correctamente. La DICABI o las Municipalidades, según sea el caso, emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro cuotas trimestrales iguales, el contribuyente pagará en las cajas receptoras del Ministerio, Delegaciones de la SAT, Tesorerías Municipales, Bancos del sistema. Los pagos trimestrales deberán enterarse de la siguiente forma:

Primera cuota	En el mes de abril
Segunda cuota	En el mes de julio
Tercera cuota	En el mes de octubre
Cuarta cuota	En el mes enero

Los contribuyentes pueden pagar uno o mas trimestres anticipados hasta un máximo de cuatro trimestres. En este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre posterior al último pago. Cualquier cambio en el valor inscrito del bien inmueble o la inscripción de uno nuevo surtirá efectos a partir del trimestre siguiente a la fecha que ocurrió la modificación o se realizó el negocio jurídico.

#### **2.4.7 Infracciones y sanciones**

El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecidos por la ley incurrirá en una multa equivalente al 20% sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar.

Por la especial naturaleza de este impuesto y de su administración, la falta de pago del impuesto dentro del plazo previsto en la ley no causará el pago de intereses resarcitorios que contemplan los artículos 58 y 59 del Código Tributario, ni se aplicará la sanción por mora establecida en el artículo 92 del Código en mención

#### **2.4.8 Destino del Impuesto**

El impuesto y las multas recaudados del IUSI será para las municipalidades destinadas para el desarrollo local. El 100% ingresará como fondo privativo distribuido de la manera siguiente:

70% para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo, y hasta un 30% para gastos administrativos de funcionamiento. El artículo 104 del Decreto 12-2002 –Código Municipal- indica que los impuestos con destino específico que el Congreso de la República decreta en beneficio directo del municipio no podrán darle otro destino. En el caso de aquellos impuestos cuya recaudación le sea confiada a las municipalidades por el Ministerio de Finanzas Públicas, para efectuar su cobro, requerirán de la capacitación y certificación de dicho Ministerio, caso específico del IUSI.

#### **2.5 FUNDAMENTO LEGAL PARA EL COBRO DEL IUSI EN LA MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO JOCOPILAS DEL DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ**

A partir de 1988 quedó derogado el arbitrio por renta inmobiliaria que se recaudaba en las municipalidades y cobró vigencia el IUSI, que calcula un porcentaje anual sobre el valor del inmueble. Por el Decreto 57-94 que reformó a la Ley del Impuesto único sobre inmuebles, Decreto 62-87, a finales del año 1994 y por iniciativa del gobierno central, se inició un proceso de descentralización de la administración del IUSI con el apoyo de las municipalidades con mayor capacidad administrativa para realizarlo.

De conformidad con el artículo 2 inciso d) y 14 último párrafo del Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, y el Acuerdo Ministerial 141-2000 de fecha 4 de septiembre de 2000, se le trasladó a la Municipalidad de San Pablo Jocopilas del departamento de Suchitepéquez, la recaudación y administración del IUSI, así también, la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles trasladó copia de los registros catastrales gráficos y descriptivos, matriculares y de cuenta corriente que existían en sus archivos para el cobro respectivo.

## **2.6 FUNDAMENTO LEGAL SOBRE CATASTRO Y VALUACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE SAN PABLO JOCOPILAS, SUCHITEPÉQUEZ**

El Decreto 41-2005 del Congreso de la República, Ley de Registro de Información Catastral, en el artículo 19 crea las Direcciones Municipales de Registro de Información catastral que les corresponde la ejecución de las operaciones técnico jurídicas y administrativas de su municipio y en el artículo 75 indica que las municipalidades que decidan realizar actividades catastrales para fines específicos por sí o mediante contratación con empresas especializadas deberán sujetar sus acciones a las normas técnicas catastrales definidas por el Registro de Información Catastral.

En el artículo 85 último párrafo indica que la unidad ejecutora del registro catastral de los municipios es el Registro de Información Catastral.

El Decreto 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal, en el artículo 35 inciso x) establece que es competencia del Concejo Municipal la elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia, según artículo 85 último párrafo del Decreto 41-2005; en el artículo 58 inciso e) establece que es atribución del Alcalde comunitario o auxiliar cooperar en censos nacionales y municipales, así como, en el levantamiento y actualización del catastro municipal.

El Decreto 15-98 en los artículos 5 y 6 indica la manera de actualizar el valor fiscal de los inmuebles y el artículo 5 del Acuerdo Ministerial 141-2000 establece que la Municipalidad instituirá los sistemas de registro matricular y su cuenta corriente, además, tiene a su cargo la actualización y mantenimiento de los mismos en su jurisdicción.

## **CAPÍTULO III**

### **3. METODOLOGÍA**

#### **3.1. PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS**

Para el desarrollo del trabajo de investigación se planteó la hipótesis siguiente: La subvaloración de los bienes inmuebles en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez y las limitaciones existentes en el cobro del impuesto influyen en la baja recaudación del IUSI, que trae como consecuencia la escasa inversión en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo del municipio.

##### **3.1.1 Variable independiente**

El registro catastral contiene inmuebles subvalorados que determina una base imponible no acorde a la realidad, lo que influye en la baja recaudación del impuesto, aunándose a este hecho, las limitaciones administrativas existentes en el cobro del impuesto.

##### **3.1.2 Variable dependiente**

Al obtener una recaudación insuficiente del IUSI, siendo un impuesto que ingresa en un 100% al municipio, no es relevante para la inversión en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo y limita la consolidación de la autonomía y descentralización municipal.

#### **3.2. HIPÓTESIS DERIVADAS**

Las hipótesis derivadas planteadas fueron las siguientes:

1. El valor de los bienes inmuebles registrados en el municipio no corresponde al valor actual de mercado ni a la extensión territorial de éstos.
2. La opinión y participación de los vecinos influirá en la actualización del valor de sus inmuebles lo que permitirá una modificación en la base imponible del impuesto.
3. El cálculo del impuesto se realiza de conformidad con lo que establece el Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

4. El contribuyente o vecino cumple con el pago del impuesto sin recibir el requerimiento de cobro.

### **3.3 DISEÑO Y TIPO DE DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

En la investigación se utilizó la metodología de Diseño no experimental ya que se observaron las variables tal como se dieron en su contexto natural, se observaron y analizaron situaciones ya existentes. El valor de los inmuebles registrados en el municipio se encuentra asentados en los registros catastrales que posee la municipalidad, la Oficina Municipal de la administración del impuesto posee deficiencias y limitaciones en actividades inherentes a la función que realiza.

El tipo de diseño utilizado es el transeccional descriptivo, ya que el planteamiento de las hipótesis y el desarrollo del trabajo de investigación fue de manera descriptiva. Se obtuvo información proporcionada por la municipalidad y la recabada a través de las boletas de encuestas, con el objeto de describir las variables y analizar su incidencia en un momento dado.

### **3.4 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

Los métodos utilizados en la investigación fueron:

#### **3.4.1 Análisis:**

Se analizó la información de los registros contables los ingresos de los períodos 2000-2004 para determinar el comportamiento de la recaudación del impuesto. Se analizó la información que contiene el registro catastral del municipio en estudio para determinar el valor de los inmuebles registrados, y

#### **3.4.2 Síntesis:**

Se relacionó los ingresos con el Presupuesto de Ingresos. El valor de los inmuebles se relacionó con la extensión territorial de éstos.

### **3.5 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

Las técnicas utilizadas en el desarrollo de la investigación fueron:



### **3.5.1 Entrevista:**

Se entrevistó al señor Tesorero Municipal por medio de un cuestionario con la finalidad de obtener información sobre la administración y recaudación del impuesto.

Se encuestaron vecinos por medio de la boleta elaborada para el efecto con la finalidad de recabar información sobre el cumplimiento en el pago del impuesto y obtener la opinión sobre actualizar el valor de sus propiedades y del conocimiento que tiene del Impuesto Único sobre Inmuebles.

### **3.5.2 Instrumentos de investigación**

Se elaboró el cuestionario dirigido al funcionario responsable de la Oficina Municipal de la administración del impuesto, en el que se solicitó información sobre el control, administración y recaudación del IUSI. (Ver Anexo 1)

Se elaboró el cuestionario dirigido a los vecinos de la cabecera municipal con el se obtuvo información relacionada con el cumplimiento en el pago del IUSI y la opinión de los vecinos en actualizar el valor de sus inmuebles (Ver Anexo 2)

### **3.5.3 Unidad de análisis:**

- a) La Oficina Municipal encargada de la administración y recaudación del IUSI.
- b) Toda la información documental proporcionada por la municipalidad relacionada con los ingresos y registros de los inmuebles del municipio.
- c) Vecinos propietarios de inmuebles entrevistados en el municipio

## **3.6 POBLACIÓN**

La determinación de la muestra se tomo de la población siguiente:

- a) En la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez aparecen inscritos en el registro catastral una población total de 462 inmuebles inscritos.
- b) Los registros contables que fue la Caja Fiscal y Presupuestos de ingresos de los años delimitados en la investigación.
- c) El registro catastral de inmuebles y la cuenta corriente de contribuyente

### **3.7 DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA**

La muestra por atributos fue utilizada para el análisis del registro de los inmuebles proporcionado por la municipalidad, se revisó el 100% del contenido de la información documental obtenida, además la autoridad entrevistada conoce el control y registro de la información relacionada con el tema de investigación.

Para recabar la información de los vecinos se practicó la técnica de la encuesta a una muestra no probabilística que se seleccionó totalmente al azar del 20% del total de la población del registro catastral de inmuebles inscritos, que equivale a 90 vecinos propietarios de bienes inmuebles ubicados en la cabecera municipal.

### **3.8 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

En el transcurso de la investigación se utilizaron las técnicas bibliográficas y documentales que permitieron recopilar y seleccionar el material de referencia, para ello, se acudió a las fuentes primarias y secundarias.

#### **3.8.1 Fuentes primarias**

Las fuentes primarias se obtuvieron de la información verbal y escrita directamente del Tesorero Municipal y de los vecinos entrevistados.

#### **3.8.2 Fuentes secundarias**

Las fuentes secundarias de información escrita recopilada y transcrita por investigadores relacionados con el tema, se obtuvo de diccionarios, leyes y reglamentos, revistas, publicaciones relacionadas con el tema, páginas web, que sirvieron de base para la elaboración del marco teórico del informe de tesis. La principal fuente de información fue la Constitución Política de la República de Guatemala, Decreto 12-2002 Código Municipal, Decreto 6-91 Código Tributario, Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único sobre inmuebles, Acuerdo Gubernativo 141-2000, Decreto 41-2005 y estudios realizados del tema de investigación.

## CAPITULO IV

### 4. RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

#### 4.1 CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO JOCOPILAS, SUCHITEPÉQUEZ.

El trabajo de investigación se realizó en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas del departamento de Suchitepéquez, por lo que fue necesario incluir información geográfica, poblacional y socioeconómica del municipio.

El municipio posee una extensión territorial de 68 kilómetros cuadrados, su jurisdicción comprende la cabecera municipal cuyas construcciones son de modesta apariencia, las principales calles son adoquinadas y empedradas, una finca pequeña denominada María Luisa, cuatro comunidades y un parcelamiento, que son: Comunidad agraria Chocolá, Comunidad Agraria Madremía, Comunidad Agraria La Ladrillera, Comunidad Agraria Lolemí y el parcelamiento Las Piedrecitas.

Se encuentra ubicado al norte del departamento de Suchitepéquez y sus colindancias son:

Al Norte con Santa Catarina Ixtahuacán departamento de Sololá,

Al Sur con los municipios de Samayac y San Antonio del departamento de Suchitepéquez,

Al Este con el municipio de Santo Tomás la Unión del departamento de Suchitepéquez, y

Al Oeste con el Municipio de Samayac del departamento de Suchitepéquez.

El clima es templado y su altura es de 630 metros sobre el nivel del mar, la distancia de la cabecera municipal a la Ciudad Capital es de 170 Kms. Dentro de las características topográficas del terreno no presenta ningún accidente geográfico, posee un suelo irregular, de quebradas y planicies, la tierra es fértil y se aprovecha para realizar diversidad de cultivos. La flora es variada en la que se destacan árboles de madera fina como el cedro, palo blanco, palo el volador, caoba, canoj y otros, y dentro de su fauna tienen mapaches, loros, armadillo, tacuacines, comadrejas y otros.

Desde el punto de vista socioeconómico, el tipo de trabajo que predomina es la recolección del café, por información proporcionada por la municipalidad, el número aproximado de viviendas es de 4,403 y aproximadamente 6 personas por vivienda. La economía principal depende grandemente de la agricultura siendo sus principales cultivos café, banano, plátano, cacao, maíz y frutas tropicales, la producción ganadera la constituye la bovina, porcina y aves de corral y se destinan para el consumo local.

Posee una población total de 26,417 habitantes, 6,923 en el área urbana y 19,494 en el área rural, un 80% de la población es indígena y su dialecto es el quiché, pero la población domina el idioma español. Celebran dos ferias patronales, la primera el 23 de enero de cada año en honor a su Patrono San Pablo Apóstol y la segunda el 29 de junio de cada año en honor a la conversión de San Pedro y San Pablo. El municipio se encuentra organizado administrativamente por la municipalidad, alcaldías auxiliares en las comunidades, comités de vigilancia, Consejos comunitarios de desarrollo (COCODES), cuenta con oficinas de Correos, servicio telefónico Telgua y energía eléctrica DEOCSA, Tribunal Supremo Electoral, Juzgado de Paz Penal y estación de la Policía Nacional Civil.<sup>9</sup>

## **4.2 DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

De acuerdo con los objetivos planteados en la investigación, los resultados obtenidos fueron los siguientes:

### **4.2.1 Comprobación de la Hipótesis**

Al concluir con el trabajo de investigación se comprobó la hipótesis y se confirmó que la subvaloración de los inmuebles registrados en la cabecera municipal y las limitaciones en el cobro del impuesto, influyen en la baja recaudación del IUSI que trae como consecuencia la escasa inversión en servicios básicos y obras de infraestructura para el uso colectivo.

#### 4.2.2 Análisis de los registros contable, catastral y cuenta corriente del IUSI

- Al revisar el presupuesto de ingresos de la municipalidad se determinó que la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles sí se ha contemplado desde el año 2002.
- La cuenta corriente de Registro de Control de Formularios del IUSI posee 462 inmuebles registrados en la cabecera municipal y contiene la información siguiente:
  - a) Nombre del propietario,
  - b) Dirección del inmueble,
  - c) Número del registro catastral,
  - d) Área en metros cuadrados,
  - e) Valor fiscal en quetzales, y
  - f) Número de matrícula. Se analizó y se obtuvo el siguiente resultado:

Se determinó que del total de los inmuebles registrados, el 0.9% está exento del pago del impuesto, el 90% está afecto al 2 por millar, el 9% al 6 por millar y el 0.1% al 9 por millar, (ver cuadro No. 1)

**CUADRO No. 1**

**ANÁLISIS DE LA TASA IMPOSITIVA  
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES  
CABECERA MUNICIPAL DE SAN PABLO JOCOPILAS, SUCH.  
TOTAL DE INMUEBLES REGISTRADOS 462**

<b>TASA IMPOSITIVA</b>	<b>No. INMUEBLES</b>	<b>%</b>
EXENTO	5	0.9%
2 por millar	415	90%
6 por millar	41	9%
9 por millar	1	0.1%
<b>TOTAL</b>	<b>462</b>	<b>100%</b>

Fuente: Registros de la Municipalidad

<sup>9</sup> Estudio de demarcación del municipio de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez. Municipalidad San Pablo Jococopilas, Suchitepéquez.

Los valores fiscales de estos inmuebles oscilan desde Q.500.00 valor mínimo registrado con una extensión de 906.63 metros cuadrados, hasta un valor máximo de Q.70,000.00, entre ellos, un inmueble con una extensión de 148,482 metros cuadrados afecto al 6 por millar por valor de Q. 65,000.00. Por último, el único inmueble que está afecto al 9 por millar tiene un valor fiscal de Q.130,000.00 y posee una extensión de 126.83 metros cuadrados.

Como el 90% de los inmuebles están afectos a la tasa del 2 por millar, el análisis se realizó a este grupo de inmuebles que pertenecen a la escala del valor fiscal de Q.2,000.01 a Q.20,000.00. Del total de los inmuebles afectos al 2 por millar el 52% de los inmuebles tienen valor fiscal que oscila entre Q.2,000.00 y Q.9,000.00 y el 38% de los inmuebles tienen valores fiscales que oscilan entre Q.10,000.00 y 20,000.00, (ver cuadro No.2).

#### CUADRO No. 2

##### ANÁLISIS DE INMUEBLES AFECTOS AL 2 POR MILLAR POR EL VALOR FISCAL REGISTRADO

VALOR FISCAL	No. INMUEBLES	%
Q. 2,000.01 a Q. 9,000.00	239	52%
Q. 9,000.01 a Q. 10,000.00	176	38%
<b>TOTAL</b>	<b>415</b>	<b>90%</b>

Fuente: Registros de la Municipalidad

Al analizar la extensión de los inmuebles se determinó que el 20% de los inmuebles posee una área de terreno que oscila entre 101 a 200 metros cuadrados, el 21% con una extensión de 201 a 300 metros cuadrados y un 13% entre posee de 2,001 a 10,000 metros cuadrados, (ver cuadro No.3).

**CUADRO No. 3****ANÁLISIS DE INMUEBLES AFECTOS AL 2 POR MILLAR  
POR ÁREA EN METROS CUADRADOS**

<b>METROS CUADRADOS</b>	<b>No. INMUEBLES</b>	<b>%</b>
Sin área registrada	6	1%
Menos de 100	43	9%
de 101 a 200	94	20%
de 201 a 300	96	21%
de 301 a 400	11	2%
de 401 a 500	42	9%
de 501 a 1,000	19	4%
de 1,001 a 2,000	34	7%
de 2,001 a 10,000	61	13%
de 10,001 a 20,000	6	1%
Mas de 27,001	3	1%
<b>TOTAL</b>	<b>415</b>	<b>90%</b>

Fuente: Registros de la Municipalidad

Como se observa en el cuadro No.3 la base impositiva o valor fiscal de los inmuebles registrados en la cabecera municipal están subvaluados. El valor que poseen los inmuebles con una extensión territorial superior a 400 Metros cuadrados es de Q. 20,000.00 (Veinte mil quetzales) máximo que están por debajo al valor de mercado actual. En la cabecera municipal en la venta de un inmueble el precio se cotiza por metro cuadrado está entre Q.150.00 y Q.155.00, considerando la localización, extensión, accesibilidad a los servicios que tiene a su disposición.

- Al revisar la cuenta corriente del pago del IUSI se verificó que el cálculo del impuesto anual está con base a lo que establece el artículo 11 del Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- Se comprobó que la información de registro catastral que posee la Municipalidad fue proporcionada por Dirección General de Catastro y Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas al momento de trasladar la recaudación y administración del impuesto.

#### 4.2.3 Opinión de los vecinos como resultado de la encuesta

Las opiniones de los vecinos con relación a actualizar el valor de sus inmuebles y del cumplimiento con el pago del impuesto fueron las siguientes:

**CUADRO No.4**

**Pregunta No. 8**

**Cree que el IUSI que ha pagado es el que debe pagar por su propiedad?**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	69	77%
NO	16	18%
NO AFECTO	5	5%
TOTAL	90	100%

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta

Con relación al pago del impuesto que realizan los vecinos, el 77% afirmó que lo que tributan del IUSI es la cantidad que deben pagar por sus propiedades y el 18% manifestó que no (ver cuadro No.4).

**CUADRO No. 5**

**Pregunta No. 9**

**¿Considera que el valor de su propiedad registrado en la municipalidad es el valor real?**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	71	79%
NO	14	16%
NO APLICA	5	5%
TOTAL	90	100%

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta



Con relación al valor fiscal de la propiedad que tienen registrado en la municipalidad el 79% afirmó que es el valor que realmente les corresponde y el 16% indicó que no (ver cuadro No.5)

**CUADRO No. 6**

**Pregunta No.10**

**Estaría de acuerdo en actualizar el valor de su propiedad en la municipalidad?**

<b>RESPUESTA</b>	<b>VECINO</b>	<b>%</b>
SI	14	16%
NO	71	79%
NO APLICA	5	5%
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta

Al consultar al vecino si está de acuerdo en actualizar el valor de sus propiedades en la municipalidad el 79% manifestó que el precio que tienen registrado es el correcto y no necesitan modificarlo. Sin embargo, el 16% opinó que sí lo modificarían para venderlo a mejor precio(ver cuadro No.6)

**CUADRO No. 7**

**Pregunta No. 11**

**Estaría dispuesto en colaborar para que se programe y realice un autoavalúo**

<b>RESPUESTA</b>	<b>VECINO</b>	<b>%</b>
SI	16	18%
NO	69	77%
NO APLICA	5	5%
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta

Al solicitar la colaboración para que se programe y realice un autoavalúo el 77% de los vecinos contestó que no estaban de acuerdo en realizarlo, porque eso significaría pagar más impuesto y no están en posibilidad de hacerlo, del 18% que contestó que sí, algunos dijeron que colaborarían para que la municipalidad pueda cobrar el impuesto aquellos que no pagan y otra minoría afirmó que lo harían para darle mayor valor a su inmueble y venderlo a mejor precio; sin reflexionar que pagarían mas impuesto (Ver cuadro No.7)

### **Información sobre el conocimiento que tienen del Decreto 15-98**

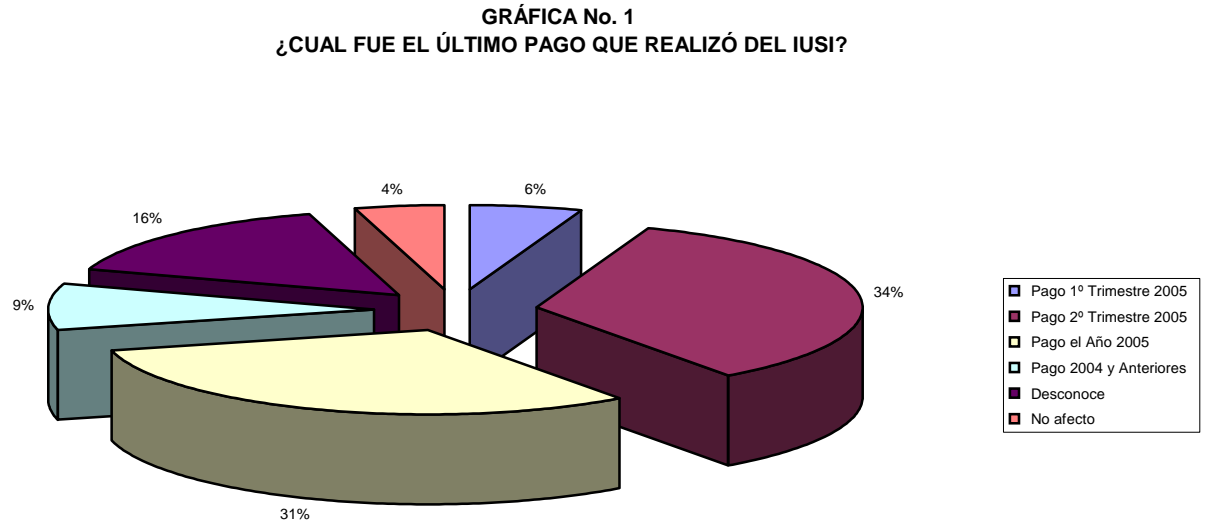
- Como resultado de la encuesta se obtuvo información sobre el conocimiento que posee el vecino con relación al IUSI, (ver Anexo 3) y es el siguiente:
  - a) El 91% de los vecinos desconoce que la municipalidad programa en su presupuesto de ingresos la recaudación del IUSI.
  - b) El 96% identifica al IUSI, como el impuesto de la propiedad, algunos como el impuesto del 3 por millar y otros lo relacionan con el autoavalúo,
  - c) Tienen conocimiento que el propietario o dueño del inmueble es quien realiza el pago en la Tesorería Municipal.
- Aunque la ley del Organismo Judicial establece que nadie puede alegar ignorancia de la ley, en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas el 83% de la población desconoce el contenido del Decreto 15-98, Ley del Impuesto único sobre inmuebles y un 8% ha oído algo relacionado con la ley.
- El 71% ignora el porcentaje que le aplican para determinar el impuesto e indicaron que al momento de realizar el pago es en la Municipalidad en donde les hacen el cálculo.
- Con el cumplimiento de pago del impuesto el 80% de los encuestados manifestó que sus pagos lo hace en el tiempo respectivo y el 16% aún no lo han realizado por falta dinero, algunos dependen del aporte de familiares y otros se les ha olvidado. (Ver cuadro No. 9)

**CUADRO No. 9**  
**Pregunta No. 6**  
**Actualmente ha pagado el IUSI**

<b>RESPUESTA</b>	<b>VECINO</b>	<b>%</b>
SI	72	80%
NO	14	16%
NO AFECTO	4	4%
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta

- Con relación pago del impuesto y el último trimestre cancelado el 34% de los encuestados manifestó que pagó el segundo trimestre 2005, el 31% pagó la totalidad del impuesto del año 2005, un 9% pago trimestres anteriores hasta el año 2004 y un 6% pago el primer trimestre 2005. (Ver Gráfica No.1)



- El 38% de los encuestados considera que los servicios que otorga la municipalidad están de acuerdo con el impuesto que pagan, algunos manifestaron que los servicios que ofrece la municipalidad son mayores a los tributos que pagan y otros indicaron que las obras realizadas no van al ritmo que esperaban; un 57% manifestó que no han visto resultados en beneficio del municipio. (Ver cuadro No.8)

**CUADRO No. 8**

**Pregunta No. 12**

**Considera que los servicios y obras que ha dado la municipalidad corresponden al pago del IUSI**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	34	38%
NO	51	57%
NO AFECTOS	5	5%
TOTAL	90	100%

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta

#### 4.2.4 Información relacionada con la recaudación del IUSI en los años del 2000 al 2004

Durante el año 1999 el del Ministerio de Finanzas Públicas trasladó a la Municipalidad de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez, un total de Q.470.06 generados por concepto del cobro del IUSI. En el año 2000, para efecto de la administración de dicho impuesto la municipalidad recibió de Dirección General de Catastro y Bienes Inmuebles la información relacionada con 300 inmuebles localizados en la cabecera municipal, y durante ese primer año de gestión como administradora del IUSI, en el último cuatrimestre obtuvo una recaudación de Q. 1,673.00

Desde que la municipalidad adquirió la administración del IUSI, el ingreso del impuesto se ha incrementado con relación a las transferencias que recibía del Ministerio de Finanzas Públicas, como se puede observar en el siguiente cuadro:

#### CUADRO No. 10

##### COMPORTAMIENTO DE LA RECAUDACION DEL IUSI PERIODOS 2000-2004

AÑO	INGRESO Q.	VARIACION %	VARIACION Q.
2000	1,673.00	100 %	
2001	16,040.06	859 %	14,367.06
2002	10,412.97	-35 %	(5,627.09)
2003	15,062.99	45 %	4,650.02
2004	23,951.77	59 %	8,888.78

Fuente: Registros de la Municipalidad

El comportamiento de los ingresos por recaudación del IUSI del año 1999 al año 2004 fue el siguiente: El incremento de los ingresos del año 2001 con relación al año 2000 fue de un 859%. El ingreso del año 2002 con relación al año anterior obtuvo un decremento del 35%, pero en el año 2003 se incrementó nuevamente en un 45% y en el 2004 se incrementó en un 59% de recaudación.

#### 4.2.5 Importancia del IUSI como fuente generadora de ingresos para el municipio

Cuando la municipalidad inició la administración del IUSI, el ingreso del impuesto se fue incrementando año con año, sin embargo, por el análisis realizado durante los años del 2000 al

2004, los valores recaudados no se consideran como una fuente generadora de recursos financieros para el funcionamiento del municipio porque son insuficientes y no relevantes, que no coadyuva a consolidar la autonomía y descentralización económica de la municipalidad, y no permite que la ejecución de proyectos y prestación de servicios de uso común se realice al ritmo de las necesidades de la población.

#### **4.2.6 Acciones tomadas por la Municipalidad para la recaudación del IUSI**

La unidad encargada de la administración del IUSI está revisando y actualizando la información catastral.

#### **4.2.7 Limitaciones que impiden incrementar la recaudación del IUSI**

- En el año 2000 la Dirección General de Catastro y Bienes Inmuebles entregó a la Municipalidad la base de datos para la administración y cobro del IUSI. La información recibida contenía deficiencias, entre las cuales destacan la existencia de inmuebles registrados a nombre de personas que ya no son propietarios y varios inmuebles no registrados.
- Existe en el registro catastral un 99% de inmuebles registrados con valores inferiores al valor de mercado.
- La Oficina Municipal encargada de la administración y recaudación del impuesto no posee la capacidad administrativa eficiente para tener un mayor y mejor control de las operaciones inherentes al IUSI
- La municipalidad posee un deficiente control de los vecinos que han caído en morosidad por falta de pago; y no existe un sistema para el requerimiento de cobro.
- No existe un programa de información y divulgación dirigido a los vecinos de los logros obtenidos en el municipio y del destino que se da a los recursos recibidos.

- El Ministerio de Finanzas Públicas aún no ha aprobado el Manual de Avalúos según el artículo 5, numeral 2 del Decreto 15-98, lo que dificulta la actualización de los valores inmobiliarios.
- En la jurisdicción hay cuatro comunidades agrarias no inscritas en el registro catastral.

#### **2.4.8 Coordinación interinstitucional entre el Registro de Información Catastral –RIC- y el Registro de la Propiedad Inmueble –RPI-**

- La Municipalidad conjuntamente con el Registro de Información Catastral deben de realizar las gestiones y agilizar los trámites necesarios para que se coordine y programe el levantamiento catastral del municipio a la brevedad posible, especialmente en aquellas comunidades agrarias que pertenecen a la jurisdicción de la cabecera municipal.
- El Registro de la Propiedad Inmueble sería un valioso apoyo para la Municipalidad, exigiendo a las personas que realizan trámites de registro de propiedades, se encuentren solvente en el pago del IUSI.

## CONCLUSIONES

Al finalizar el trabajo de investigación de tesis se comprobaron las hipótesis planteadas y se obtuvieron como resultado las siguientes conclusiones:

1. Se comprobó que la subvaloración de los inmuebles en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas y las limitaciones existentes en el cobro del impuesto influyen en la baja recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-.
2. Existe un 99% de los inmuebles registrados con valores inferiores al valor que realmente les corresponde.
3. Existe la limitación de incrementar la recaudación del IUSI a través de una actualización del valor de los inmuebles por los vecinos, debido a que manifestaron que no están dispuestos a participar en la realización de un autoavalúo, ya que representa un incremento en el pago del impuesto y no están en posibilidad de hacerlo.
4. La municipalidad posee un deficiente control de los vecinos que han caído en morosidad por falta de pago; y no existe un sistema para el requerimiento de cobro.
5. El Registro de la Propiedad Inmueble sería un valioso apoyo para la Municipalidad, exigiendo a las personas que realizan trámites de registro de propiedades, se encuentren solventes en el pago del IUSI.
6. La recaudación del IUSI en el municipio se incrementó con relación a los traslados que realizaba el Ministerio de Finanzas cuando éste lo recaudaba.
7. Por las cantidades recaudadas en los períodos del 2000 al 2004, el ingreso por el IUSI no se considera como una fuente importante generadora de recursos financieros para el municipio que consolide la autonomía y descentralización municipal.

## RECOMENDACIONES

1. Con relación a la cantidad de inmuebles que están subvalorados es oportuno que la municipalidad realice campañas informativas dirigida al vecino e indicar los beneficios que obtendría el municipio al incrementar la recaudación del IUSI.
2. Realizar campañas de información dirigida al vecino sobre la importancia que tiene actualizar el valor de sus inmuebles y el efecto positivo que se obtiene en la recaudación del impuesto, programar actividades de información sobre el uso de los recursos que recibe y en qué se invierte.
3. Una forma de incrementar la recaudación del IUSI es actualizar automáticamente el valor de los inmuebles al vencimiento de la licencia de construcción, sumándole al valor fiscal el valor de la nueva construcción.
4. Como elemento motivacional al pago del impuesto se debe mostrar al vecino el destino de lo recaudado. Debe existir un medio en el que se le garantice el buen uso de los recursos al ciudadano y una comunicación efectiva del destino de lo recaudado.
5. Fortalecer la Oficina Municipal encargada de la recaudación y administración del IUSI, dotándole de personal y de los recursos necesarios para que se dedique a realizar actividades específicas que coadyuve a incrementar la recaudación del impuesto, tales como: emitir y distribuir requerimientos de cobro, control actualizado de la morosidad, actualización del registro catastral.
6. Solicitar al Registro de la Propiedad Inmueble el apoyo institucional en exigir a las personas que realicen tramites de registro de propiedades se encuentren solventes del pago del IUSI.



7. Para que el registro catastral esté actualizado es necesario establecer un sistema de revisión y depuración permanente, que permita verificar la calidad de la información registrada y la actualización correspondiente.
  
8. Las autoridades municipales realicen las gestiones y trámites necesarios en el Registro de Información Catastral para que conjuntamente se programa el levantamiento catastral del municipio, especialmente en aquellas comunidades agrarias que pertenecen a la jurisdicción del municipio.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Asamblea Nacional Constituyente. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. Reformada por la Consulta Popular, Acuerdo Legislativo 18-93. Ayala & Jiménez Editorial, 1998.
2. Cifuentes Medina Edelberto. LA AVENTURA DE INVESTIGAR: El plan y la tesis. Guatemala, Magna Terra, 2003.
3. Ciparisse Gerardo. TESAURIO PLURILINGÜE DE TIERRAS. ONU para la agricultura y alimentación. Roma 2003.
4. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 12-2002, CÓDIGO MUNICIPAL, publicado en el Diario oficial de Centro América tomo CCLXIX el 13 de mayo de 2002.
5. Congreso de la República de Guatemala. DECRETO 6-91, CÓDIGO TRIBUTARIO Y SUS REFORMAS. Publicado en el Diario Oficial de Centro América en el año 1991. Ediciones Alenro, 1997.
6. Congreso de la República de Guatemala. DECRETO 15-98, LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES. Publicado en el Diario Oficial de Centro América el día 18 de marzo de 1998. Ediciones legales, comercio e industria, 1999.
7. Congreso de la República de Guatemala. DECRETO 41-2005, LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. Diario Oficial de Centro América. Tomo CCLXXVII, Guatemala, septiembre 2005.

8. Centro de Estudios Urbanos y Regionales. **TRIBUTACIÓN TERRITORIAL DE GUATEMALA**. USAC, Guatemala, 1994.
9. Centro de Investigaciones Económicas Nacionales. **PROPUESTA FISCAL PARA UNA GUATEMALA PROSPERA**. Elaborada para Comisión Técnica del Pacto Fiscal. Guatemala, abril de 2004.
10. DevTech Systems, Inc. **INFORME SOBRE EL ESTADO DE SITUACIÓN DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**. Elaborado por Carlos Loría Chaves, Consultor. USAID-El Salvador. Julio 2000.
11. Foro Nacional. **La Modernización de las finanzas municipales. INGRESOS PROPIOS DE LOS GOBIERNOS CENTRALES GUATEMALTECOS**. Elaborado por José Antonio Pérez M. Consultor.
12. Instituto de desarrollo y administración municipal. Fundación centroamericana de desarrollo –FUNCEDE-. **RECAUDACIÓN Y CONTROL DE INGRESOS MUNICIPALES**. Folleto No. 10
13. Instituto Salvadoreño de las Tierras Agrarias –ISTA-. **AUDITORÍA DE PROGRAMAS Y RECURSOS PARA LA CAPACITACIÓN EN ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN CENTRO AMERICA**. [www.property-registration.org](http://www.property-registration.org)..
14. Ministerio de Finanzas Públicas. **ACUERDO MINISTERIAL 141-2000**. Publicado en el Diario Oficial de Centro América del 4 de septiembre de 2000. diario de Centro América número 87.

15. Municipalidad de Guatemala. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES. Guatemala, 2001.
16. Municipalidad de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez. ESTUDIO DE DEMARCACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO JOCOPILAS SUCHITEPÉQUEZ. Guatemala, 2005.
17. Programa de apoyo a la descentralización y el desarrollo municipal. Cooperación Guatemala-Alemania. LA DESCENTRALIZACIÓN FISCAL EN GUATEMALA. Elaborado por José Antonio Pérez M., Consultor. Guatemala, septiembre 2001.
18. Taller de Finanzas Municipales y descentralización –IDIES-. Instituto del Banco Mundial. MUNICIPALIDAD DE LA PAZ, BOLIVIA. Escrito por Esther Scott y Ronald MacLean-Abaria. Manual de Auditoría Social. Programa de Gobiernos locales. Magna Terra Editores, Guatemala, 2004.
19. Taller de Finanzas Municipales y descentralización –IDIES-. Instituto del Banco Mundial. PRINCIPALES RETOS PARA MEJORAR LA TRANSPARENCIA LOCAL: El caso de la participación ciudadana. Escrito por Cecilia Álvarez Mazariegos, Coordinadora del Programa de Transparencia a nivel Local de Acción Ciudadana.
20. Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca. FOLLETO DE LOS ACUERDOS DE PAZ CELEBRADO ENTRE EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA URNG. Guatemala, 1996.
21. Valdez Acosta Ramón. INSTITUCIONES DEL DERECHO TRIBUTARIO. Desalma, Buenos Aires, 1996.

## ANEXO No. 1

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE POST GRADO  
MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA

### CUESTIONARIO PARA ELABORACION DE TESIS DE POSTGRADO FUNCIONARIOS DE LA UNIDAD DEL IUSI DE LA MUNICIPALIDAD

(LA RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SAN PABLO JOCOPILAS DEL DEPARTAMENTO DE SUCHITEPEQUEZ)

Los estudiantes de la Maestría en Consultoría Tributaria de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para concluir el pénsum de estudios debe realizar una tesis de grado y para ello debe efectuar un trabajo de investigación de campo. Esta boleta es parte del proceso de investigación. La información se tratará en forma objetiva y confidencial, por lo que mucho agradeceremos se sirva responder las preguntas que a continuación se presentan que serán utilizadas única y exclusivamente para fines académicos. Las interrogantes que se presentan a continuación han sido planteadas con el objeto de recabar información respecto a la recaudación y administración del IUSI en el municipio de San Pablo Jocopilas del departamento de Suchitepéquez.  
**Instrucciones:** Favor de anotar en el respectivo espacio lo solicitado en cada pregunta.

#### DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DEL IUSI

1. La municipalidad dentro de su organización posee una Dirección, Departamento o Unidad de Catastro y avalúos responsable de la administración del IUSI?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es SI, con qué nombre se identifica: \_\_\_\_\_

2. Jerárquicamente, de quien depende directamente esta Dirección o Departamento o Unidad:

\_\_\_\_\_

3. Cómo está integrada organizacional y funcionalmente dicha Dirección, Departamento o Unidad?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. A partir de qué fecha empezó a funcionar: \_\_\_\_\_

Base legal que les autoriza la administración del IUSI? \_\_\_\_\_

5. Esta Dirección, Departamento o Unidad cuenta con toda la información relacionada con los bienes inmuebles que posee el municipio, debidamente identificados?

\_\_\_\_\_

## DE LA CAPACIDAD TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA

6. La Dirección, departamento o unidad de catastro posee la capacidad técnica y administrativa para la recaudación y administración del IUSI?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

7. Posee el equipo necesario y adecuado para el control y recaudación del impuesto?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

En qué consiste? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. Posee el recurso humano adecuado y suficiente para realizar dicha actividad?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

9. Posee folio mayor con sus especificaciones y soporte documental del registro del bien inmueble de cada vecino?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

10. Posee cuenta corriente por vecino de los pagos realizados y no realizados?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

11. Posee registro del comportamiento del pago del IUSI del municipio?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

12. Se tiene un adecuado control de la morosidad existente en el pago del IUSI por vecino?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

13. Posee programas de trabajo dirigido a los vecinos para que efectúen el pago del IUSI?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

## DEL COBRO DEL IMPUESTO

14. Posee plan de trabajo cuyo objetivo sea solicitar el pago del IUSI a aquellos vecinos que no han realizado los pagos y disminuir el nivel de morosidad si hubiera?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

15. Existe dentro de la Dirección, Departamento o Unidad encargada de la administración del IUSI, quién se encargue de exigir el pago del IUSI?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es afirmativa, con qué nombre se identifica? \_\_\_\_\_

16. Se tiene un plan de trabajo que contemple realizar fiscalizaciones a los vecinos que han incumplido con el pago del IUSI?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

17. Se han aplicado las sanciones que establece la ley a aquellos vecinos que han incumplido con el pago del IUSI?

Si \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

18. Qué medidas ha tomado actualmente la administración para exigir el pago del IUSI a los vecinos?

---

---

---

---

19. Para el cobro del IUSI, la administración envía requerimiento de cobro, recibos o qué documento para que el vecino realice el cobro?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

20. Estos requerimientos de pago son distribuidos por la municipalidad?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es negativa en las preguntas 19 y 20, qué método o sistema de cobro utilizan para que los vecinos realicen el pago del IUSI?

---

---

## **DE LA BASE IMPONIBLE DEL IUSI**

21. La administración municipal posee registros catastrales y matriculares de los bienes inmuebles que pertenecen a la jurisdicción del municipio de san Pablo Jocopilas, Suchitepéquez?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

22. Se tiene el registro de la totalidad de los bienes inmuebles que pertenecen al municipio de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

23. El valor operado en el registro catastral o matrícula fiscal está actualizado con el valor del terreno y construcciones y mejoras realizadas actualmente?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

24. La administración municipal tiene algún plan de que permita ampliar la base impositiva del impuesto con aquellos inmuebles que aún no poseen matrícula fiscal?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es afirmativa, en qué consiste? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

25. La administración municipal tiene previsto realizar un autoavalúo por parte de los vecino, en la que presenten una declaración de actualización del valor del o los inmuebles que posee y actualizar sus registros con información reciente?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es positiva, en cuánto tiempo lo realizaran? \_\_\_\_\_

26. Al realizar un autoavalúo por parte del vecino, cree que se ampliará la base imponible de los bienes inmuebles de la jurisdicción municipal?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es positiva, cree que con ello se incrementará la recaudación del IUSI?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

27. Cuándo el vecino solicita licencia para construcción, al concluir la construcción, ese valor de las mejoras o construcción nueva se adiciona al valor de la matrícula fiscal o registro catastral?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Si la respuesta es negativa, porqué no se actualiza? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## **DEL CALCULO DEL IMPUESTO**

27. Cómo se determina el impuesto a pagar por cada vecino y con base a que valor se realiza?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

28. Se calcula el impuesto correctamente de conformidad con lo que establece el Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_



COMPORTAMIENTO DE INGRESOS POR CONCEPTO DEL IUSI DE LOS AÑOS 1998,  
1999, 2000, 2001, 2003 Y 2004.

29. **AÑO 1998**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_  
Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_  
Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_  
Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_  
Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_  
Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

30. **AÑO 1999**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_  
Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_  
Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_  
Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_  
Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_  
Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

31. **AÑO 2000**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_  
Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_  
Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_  
Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_  
Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_  
Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

32. **AÑO 2001**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_  
Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_  
Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_  
Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_  
Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_  
Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

33. **AÑO 2002**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_

Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_

Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_

Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_

Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

34. **AÑO 2003**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_

Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_

Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_

Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_

Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

35. **AÑO 2004**

Ingresos según el presupuesto de ingresos de la municipalidad \_\_\_\_\_

Valor facturado o requerido por boletas de cobro: \_\_\_\_\_

Valor efectivamente recaudado durante el año: \_\_\_\_\_

Valor dejado de recaudar según lo presupuestado: \_\_\_\_\_

Cumplimiento de objetivos de recaudación en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

Morosidad en términos porcentuales: \_\_\_\_\_

Firma y sello

## ANEXO No. 2

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE POST GRADO  
MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA

### CUESTIONARIO PARA ELABORACIÓN DE TESIS DE POSTGRADO VECINOS DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO JOCOPILAS, SUCHITEPEQUEZ

(LA RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SAN PABLO JOCOPILAS DEL DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ)

Los estudiantes de la Maestría en Consultoría Tributaria de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para concluir el pénsum de estudios deben realizar una tesis de grado y para ello deben efectuar un trabajo de investigación de campo. Esta boleta es parte del proceso de investigación. La información se tratará en forma objetiva y confidencial, por lo que mucho agradecemos se sirva responder las preguntas que a continuación se presentan que serán utilizadas única y exclusivamente para fines académicos. Las interrogantes que se presentan a continuación han sido planteadas con el objeto de recabar información sobre la recaudación del Impuesto único sobre inmuebles, en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas, Suchitepéquez.

**Instrucciones:** Favor de contestar a cada pregunta.

1. Sabe usted que en el Presupuesto de Ingresos la municipalidad de San Pablo Jocopilas, se presupuesta la recaudación del Impuesto único sobre inmuebles?  
Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
2. Sabe qué es el IUSI, quién lo paga y en dónde se paga el impuesto?  
Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
Si su respuesta es afirmativa, indique quien y en dónde se paga \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. Conoce el contenido del Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles?  
Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
4. Sabe qué porcentaje debe pagar del Impuesto Único Sobre Inmuebles?  
Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
5. Qué porcentaje paga del Impuesto Único Sobre Inmuebles?  
2 por millar \_\_\_\_\_ 6 por millar \_\_\_\_\_ 9 por millar \_\_\_\_\_
6. Actualmente ha pagado el Impuesto Único Sobre Inmuebles en la Municipalidad?  
Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

7. Cuál fue el último trimestre que pagó del Impuesto Único Sobre Inmuebles?

---

8. Cree que el impuesto que paga por su inmueble, es el que debe de pagar?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

9. Considera que el valor con el que está registrado en la municipalidad su bien inmueble es el valor real que le corresponde?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

10. Estaría dispuesto a actualizar el valor de su inmueble en la municipalidad?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Porqué: \_\_\_\_\_

11. Estaría de acuerdo que la municipalidad les solicite su colaboración para que programe y realice un autoavalúo para actualizar el valor de los inmuebles?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Porqué? \_\_\_\_\_

12. Considera que los servicios básicos y obras de infraestructura invertidos por la Municipalidad corresponden al Impuesto Único Sobre Inmuebles, que paga el vecino?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Porqué? \_\_\_\_\_

13. Como buen vecino ha pagado el Impuesto Único Sobre Inmuebles en plazo el estipulado por la ley?

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Si su respuesta es No, explique porqué?

---

---

## ANEXO No. 3

### RESPUESTAS DE LA ENCUESTA REALIZADA A LOS VECINOS SAN PABLO JOCOPILAS, SUCHITEPEQUEZ

#### PREGUNTA NO. 1.

Sabía usted que en el presupuesto de la Municipalidad contempla el IUSI?

RESPUESTA	VECINO	%
SI	8	9%
NO	82	91%
TOTAL	90	100%

#### PREGUNTA No.2

Sabe usted qué es el IUSI, en dónde y quién lo paga?

RESPUESTA	VECINO	%
SI	86	96%
NO	4	4%
TOTAL	90	100%
<b>DUEÑO</b>		
SI	86	96%
NO	4	4%
TOTAL	90	100%
<b>MUNI</b>		
SI	86	96%
NO	4	4%
TOTAL	90	100%

#### PREGUNTA No. 3

Conoce el contenido del Decreto 15-98 Ley del IUSI,

RESPUESTA	VECINO	%
SI	8	9%
NO	75	83%
PARCIAL	7	8%
TOTAL	90	100%

#### PREGUNTA No. 4

Sabe qué porcentaje debe pagar por el IUSI

RESPUESTA	VECINO	%
SI	19	21%
NO	71	79%
TOTAL	90	100%

**PREGUNTA No.5****Qué porcentaje paga del IUSI**

RESPUESTA	VECINO	%
2, 6, 9 por millar	14	16%
DESCONOCE	72	80%
NO AFECTO	4	4%
TOTAL	90	100%

**PREGUNTA No. 6****Actualmente ha pagado el IUSI en la municipalidad?**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	72	80%
NO	14	16%
NO AFECTO	4	4%
TOTAL	90	100%

**PREGUNTA No.7****Cual fue el último trimestre que pago del IUSI**

RESPUESTA	VECINO	%
Pago 1º Trimestre 2005	5	6%
Pago 2º Trimestre 2005	31	34%
Pago el Año 2005	28	31%
Pago 2004 y Anteriores	8	8%
Desconoce	14	16%
No afecto	4	4%
TOTAL	90	100%

**Pregunta No. 8****Cree que el IUSI que ha pagado es el que debe pagar por su propiedad?**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	69	77%
NO	16	18%
NO AFECTO	5	5%
TOTAL	90	100%

**Pregunta No. 9****Considera que el valor de su propiedad registrado en la municipalidad es el valor real?**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	71	79%
NO	14	16%
NO APLICA	5	5%
TOTAL	90	100%

**Preguntar No.10****Estaría de acuerdo en actualizar el valor de su propiedad en la municipalidad?**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	14	16%
NO	71	79%
NO APLICA	5	5%
TOTAL	90	100%

**PORQUE?** El 16% indicó que sí porque vendería a mejor precio la propiedad, el 79% manifestó que el precio está bien así y no necesitan modificarlo, el 6% personas no afectas

**Pregunta No. 11****Estaría dispuesto en colaborar para que se programe y realice un autoavaluo**

RESPUESTA	VECINO	%
SI	16	18%
NO	69	77%
NO APLICA	5	5%
TOTAL	90	100%

**PORQUE:** El 18% que está de acuerdo con el autoavaluo, informó que desea que se realice para la municipalidad le ponga valor aquellos terrenos que no pagan el impuesto y sea justo el pago para todos, una minoría dijo que estaba de acuerdo porque así valoraban mas su propiedad para venderlo a mejor precio, en ningún momento hicieron la reflexión que lo autovaluarían para pagar más IUSI.

El 77% no está de acuerdo con apoyar un autoavaluo, porque al momento de darle un nuevo valor a su propiedad se tendrá que pagar mas impuesto y no tienen dinero para pagar mas impuesto.

El 6% restante, no opinó. No está afecto.

**Pregunta No. 12**

Considera que los servicios y obras que ha dado la municipalidad corresponden al pago del IUSI

RESPUESTA	VECINO	%
SI	34	38%
NO	51	57%
NO AFECTOS	5	5%
TOTAL	90	100%

**PORQUE?** El 38% afirmó que sí considera que los servicios que presta la municipalidad están en relación al impuesto que se paga, algunos manifestaron que la municipalidad dá mas de lo que tributan, otros coincidieron que han visto cambio en el municipio, no como lo esperaban pero que si han visto resultados.

El 57% manifestó que los servicios y obras que ha dado la municipalidad, no es lo que ellos esperaban.

El 5% no afectados.

**Pregunta No. 13**

Como buen vecino ha realizado el pago del IUSI como lo indica la ley?

RESPUESTA	VECINO	%
SI	73	81%
NO	12	14%
NO AFECTO	5	5%
TOTAL	90	100%

**PORQUE?** El 14% respondió que no, porque algunos esperan que sus hijos les den dinero, otros que ya tiene tiempo de no pagar y se les ha olvidado realizarlo..