

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN CONSULTORÍA TRIBUTARIA**



**Licda. MYRIAM MAGALY ENRÍQUEZ DE LEÓN**

**Guatemala, Junio 2009**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN CONSULTORÍA TRIBUTARIA**

**RESULTADOS DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE  
INMUEBLES –IUSI- EN LA MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE,  
DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO, PERÍODO 1998-2005**

**Informe Final de tesis para la obtención del Grado de Maestro en Ciencias,  
con base en el “Normativo de Tesis para optar al Título de Maestro en  
Ciencias” aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias  
Económicas, el 22 de febrero de 2005.**

**Asesor de Tesis  
MSc. Albaro Joel Girón Barahona**

**Postulante  
Licda. Myriam Magaly Enríquez de León  
Carné 100011987**

Guatemala, junio de 2009

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
HONORABLE JUNTA DIRECTIVA**

Decano: Lic. José Rolando Secaida Morales  
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales  
Vocal I: MSc. Albaro Joel Girón Barahona  
Vocal II: Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero  
Vocal III: Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso  
Vocal IV: S.B. Roselyn Janette Salgado Ico  
Vocal V: Lic. José Abraham Gonzáles Lemus

**JURADO EXAMINADOR QUE PRACTICÓ EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS  
SEGÚN EL ACTA CORRESPONDIENTE**

Presidente: MSc. Jorge Enrique Dávila Martínez  
Secretario: MSc. Jorge Alberto Tello Cano  
Vocal I: MSc. José Antonio Diéguez Ruano  
Profesor Consejero: MSc. Albaro Joel Girón Barahona



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

ACTA No. 07-2009

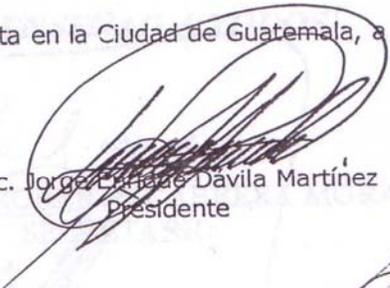
En el salón No. 102 del Edificio S-11 de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, nos reunimos los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el día miércoles 15 de abril de 2009, a las 18:30 horas, para practicar el EXAMEN GENERAL DE TESIS de la Licenciada en Economía, Myriam Magaly Enríquez de León, Carné No. 100011987, estudiante de la Maestría en Consultoría Tributaria, como requisito para optar al grado de Maestra en Ciencias de la Escuela de Estudios de Postgrado. El examen se realizó de acuerdo con el Normativo de Tesis, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas en el punto SÉPTIMO inciso 7.2 del Acta No. 05-2005 de la sesión celebrada el veintidós de febrero de 2005.

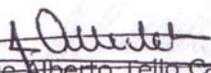
Se evaluaron de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico del informe final de la tesis elaborada por la postulante, denominada "RESULTADOS DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES -IUSI- EN LA MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO, PERÍODO 1998-2005":

El examen fue APROBADO por UNANIMIDAD de votos CON ENMIENDAS por el Jurado Examinador.

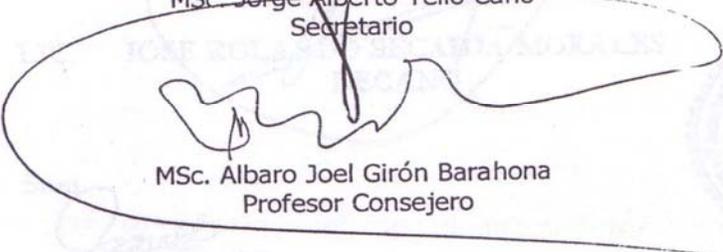
Previo a la aprobación final de la tesis, la postulante debe incorporar las recomendaciones emitidas por el Jurado Examinador, las cuales se le entregan por escrito y las presentará en el plazo máximo de 30 días a partir de la presente fecha.

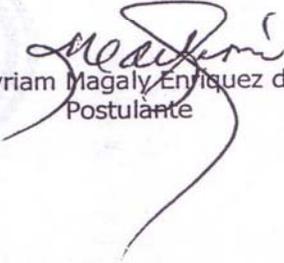
En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los quince días del mes de abril de 2009.

  
MSc. Jorge Enrique Dávila Martínez  
Presidente

  
MSc. Jorge Alberto Tello Cano  
Secretario

  
MSc. José Antonio Diéguez Ruano  
Vocal I

  
MSc. Alvaro Joel Girón Barahona  
Profesor Consejero

  
Licda. Myriam Magaly Enríquez de León  
Postulante



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS

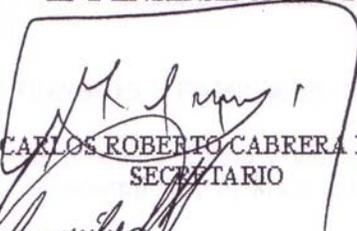
Edificio "S-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.  
GUATEMALA, DOCE DE JUNIO DE DOS MIL NUEVE.**

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.7, Subinciso 5.7.2 del Acta 13-2009 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 4 de junio de 2009, se conoció el Acta Escuela de Estudios de Postgrado No. 07-2009 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 15 de abril de 2009 y el trabajo de Tesis de Maestría en Consultoría Tributaria denominado: "RESULTADOS DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES -IUSI- EN LA MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO, PERÍODO 1998-2005", que para su graduación profesional presentó la Licenciada en Economía MYRIAM MAGALY ENRÍQUEZ DE LEÓN, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES  
DECANO



Smp

  
REVISADO

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A DIOS:**

Creador del universo que me guía iluminando el camino, permitiéndome alcanzar mis metas.

### **A MIS PADRES Y HERMANO**

Jacobo Enríquez de León  
María Albertina de León

Ismar Herberth Enríquez de León (+)  
Ing. Agr. Mario Osberto Enríquez de León

Con profundo amor, por su ejemplo y sabias enseñanzas para ser una mujer responsable y quienes han estado a mi lado para celebrar mis triunfos y brindándome fortaleza para superar los retos que la vida ha puesto en mi camino.

### **A MIS HIJOS:**

María Gabriela Mazariegos Enríquez  
Aroldo René Mazariegos Enríquez  
Francisco José Mazariegos Enríquez

Por su amor, cariño, confianza, apoyo constante y estímulos recibidos, y este triunfo sea un ejemplo de superación, esperando que cada uno se realice plenamente en la vida.

### **A MI CUÑADA, SOBRINAS/OS Y FAMILIA EN GENERAL**

Grema, Glendy, Alfonso, Jasmine, Crista y Victoria; Sonia, Austry y Max Stuardo, con mucho cariño, por su compañía y ayuda a lo largo de este tiempo.

### **A MI PATRIA GUATEMALA:**

Presentando este aporte con los resultados de la investigación

### **AL MUNICIPIO Y MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE:**

Lugar en donde nací, por la oportunidad de realizar este documento y por toda la colaboración recibida en el proceso de investigación.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:**

Alma Máter de la Educación donde he recibido los conocimientos y formación profesional, alcanzando mis objetivos.

**AL PERSONAL DOCENTE DE LA ESCUELA DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS:**

Por compartirme los conocimientos y experiencias

**A LOS PROFESORES CONSEJEROS:**

MSc. Jorge Alberto Tello Cano  
MSc. Albaro Joel Girón Barahona

Por su acompañamiento y guía, compartiendo sus conocimientos para culminar mi carrera magistral.

**A MIS COMPAÑEROS DE PROMOCIÓN:**

Por su amistad con quienes compartí gratos momentos.

**A MIS AMIGAS Y AMIGOS:**

Con aprecio y agradecimiento sincero por permitirme su amistad

**A USTED:**

Por compartir este momento especial.

## INDICE

	PÁGINA
<b>RESUMEN</b>	<b>i</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>iii</b>
<b>CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>7</b>
1 Antecedentes	7
2 Justificación	10
3 Objetivos	11
3.1 Objetivo General	11
3.2 Objetivos Específicos	11
<b>CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO</b>	<b>13</b>
1 Doctrina de los Tributos	13
1.1 Tributo	13
1.2 Sistema Impositivo	14
1.3 Relación Jurídica	14
1.4 Relación Jurídica Tributaria	14
1.5 Elementos de la Relación Jurídica Tributaria	15
2 Obligación Tributaria	16
2.1 Naturaleza de la Obligación Tributaria	16
3 HECHO IMPONIBLE	16
4 DERECHO FISCAL Y EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES	16
4.1 Derecho Tributario o Derecho Fiscal	16
4.2 Aspectos Conceptuales y Legales del Impuesto Único Sobre Inmuebles	18
4.3 Hecho Generador	18
4.4 Sujeto Pasivo	18
4.5 Sujeto Activo	19
4.6 Base Imponible y Tasa Imponible	19

4.7	Objeto, Sujeto, Tasas y Exenciones	19
4.8	Administración, Fiscalización, Liquidación, Pago, Sanciones y Procedimientos	21
4.8.1	Administración	21
4.8.2	Fiscalización	21
4.8.3	Liquidación y Pago	22
4.8.4	Sanciones, Procedimientos y Prescripción	23
5	Catastro Nacional	24
6	Acuerdos de Paz y Pacto Fiscal	25
7	Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- en el Contexto del Proceso de Descentralización	25
8	Datos Históricos del Municipio de Coatepeque	26
8.1	Reseña Histórica del Origen del Municipio	26
9	Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la Municipalidad de Coatepeque	29
10	Proceso Administrativo para Declaración de Inmuebles	31
10.1	Por Autoevaluó	31
10.2	Aviso Notarial	31
10.3	Avaluó Técnico	31
10.4	Avaluó Directo	31
11	Determinación de la Base Impositiva en Construcciones, Mejoras, Adiciones en la Municipalidad de Coatepeque	31
11.1	Presentación de Solicitud	32
11.2	Trámite Interno	32
11.3	Otorgamiento o Denegatoria de Licencia	32
11.4	Traslado de Copia de Licencia	32
11.5	Vencimiento de Licencia	32

<b>CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>36</b>
1 Planteamiento de la Hipótesis	36
1.1 Variable Independiente	36
1.2 Variable Dependiente	36
2 Hipótesis Derivadas	36
2.1 Categorías en Valores	36
2.2 Identificación por Valores Inscritos	36
2.3 Planificación Presupuestaria	36
2.4 Mecanismos Administrativos en la Recaudación	37
2.5 Destino de recaudación	37
3 Diseño, Métodos y Técnicas de Investigación	37
3.1 Método de Investigación	37
3.2 Método Inductivo	37
3.3 Método Deductivo	38
4 Técnicas de Investigación	38
4.1 Entrevista	38
5 Instrumentos de Investigación	38
5.1 Unidad de Análisis	38
6 Población	40
7 Determinación de la Muestra	40
8 Recolección de Información	40
8.1 Fuentes Primarias	40
8.2 Fuentes Secundarias	40
9 Procedimiento	41
9.1 Recolección de Datos	41
9.2 Tabulación de Datos	41
10 Análisis e Interpretación	41

<b>CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>42</b>
1 Resultados de la Descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- en la Municipalidad de Coatepeque, Años 1998-2005	<b>42</b>
1.1 Recaudación Mensual	<b>43</b>
1.2 Recaudación por Tasa Impositiva	<b>45</b>
2 Control Inmobiliario y Base Imponible de IUSI	<b>47</b>
3 Inmuebles Registrados	<b>59</b>
4 Participación del IUSI en los Ingresos Tributarios	<b>50</b>
4.1 Año 2001: IUSI e Ingresos Tributarios	<b>51</b>
4.2 Año 2002: IUSI e Ingresos Tributarios	<b>52</b>
4.3 Año 2003: IUSI e Ingresos Tributarios	<b>53</b>
4.4 Año 2004: IUSI e Ingresos Tributarios	<b>54</b>
4.5 Año 2005: IUSI e Ingresos Tributarios	<b>55</b>
5 Ejecución Presupuestaria	<b>56</b>
5.1 Año 2002	<b>67</b>
5.2 Año 2005	<b>59</b>
6 Destino de los Ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles	<b>60</b>
7 Propuesta de Administración	<b>61</b>
CONCLUSIONES	<b>65</b>
RECOMENDACIONES	<b>67</b>
BIBLIOGRAFÍA	
APÉNDICE	
Escudo del Municipio de Coatepeque	
Mapa del Municipio de Coatepeque	
Boleta de Encuesta	
Flujograma del Procedimiento Administrativo de Descentralización Municipal	
Trifoliar de Promoción del pago de IUSI	

Tarjeta de Control de Cuenta Corriente de Contribuyente de IUSI

Recibo de Pago de IUSI

Proyectos Financiados con Recursos del IUSI

Inmuebles Urbanos

## INDICE DE CUADROS

	PÁGINA
<b>CUADRO No. 1</b> CRONOLOGÍA DEL MARCO LEGAL DEL IUS	9
<b>CUADRO No. 2</b> ESTRUCTURA ORGANIZATIVA, DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IUSI, MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO	30
<b>CUADRO No. 3</b> PROCEDIMIENTO EN LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE INMUEBLES	33
<b>CUADRO No. 4</b> PASOS ADMINISTRATIVOS, ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE	34
<b>CUADRO No. 5</b> ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA	39
<b>CUADRO No. 6</b> 1998-2005: RECAUDACIÓN IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES	42
<b>CUADRO No. 7</b> INGRESOS RECAUDADOS DE IUSI POR MES Y AÑO, AÑOS 2001-2005	44
<b>CUADRO No. 8</b> AÑO 2004: RECAUDACIÓN POR TASA IMPOSITIVA	45
<b>CUADRO No. 9</b> AÑO 2005: RECAUDACIÓN POR TASA IMPOSITIVA	46
<b>CUADRO No. 10</b> IUSI: REGISTRO INMOBILIARIO Y CONTRIBUYENTES	48

<b>CUADRO No. 11</b> IUSI: TASAS AL VALOR E INMUEBLES REGISTRADOS, AÑO 2005	<b>49</b>
<b>CUADRO No.12</b> AÑO 2001: INGRESOS TRIBUTARIOS	<b>51</b>
<b>CUADRO No. 13</b> AÑO 2002: INGRESOS TRIBUTARIOS	<b>52</b>
<b>CUADRO No. 14</b> AÑO 2003: INGRESOS TRIBUTARIOS	<b>53</b>
<b>CUADRO No. 15</b> AÑO 2004: INGRESOS TRIBUTARIOS	<b>54</b>
<b>CUADRO No. 16</b> 2005: INGRESOS TRIBUTARIOS	<b>55</b>
<b>CUADRO No. 17</b> RESUMEN INGRESOS, AÑO FISCAL 2002	<b>58</b>
<b>CUADRO No. 18</b> EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS POR RUBRO, EJERCICIO FISCAL 2005	<b>59</b>
<b>CUADRO No. 19</b> AÑO 2005: DESTINO DE INGRESOS DE IUSI	<b>60</b>
<b>CUADRO No. 20</b> PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES	<b>62</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

	PÁGINA
<b>GRÁFICA No. 1</b>	
AÑOS. 1998-2005: RECAUDACION DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES -IUSI- MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO	43
<b>GRÁFICA No. 2</b>	
AÑOS 2004-2005: COMPARACIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE	47
<b>GRÁFICA No. 3</b>	
COMPARACIÓN DE INGRESOS TRIBUTARIOS, PERÍODO 2001-2005	56

## RESUMEN

Para el desarrollo del presente trabajo el objeto de estudio lo constituyó la Municipalidad de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango en la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, planteando la incidencia que la recaudación descentralizada de dicho impuesto tiene en los ingresos municipales, constituyéndose en la principal fuente generadora de ingresos tributarios en esta comunidad.

Para el efecto, se realizó investigación documental y de campo, para la obtención de datos y contar con elementos de juicio y solucionar la interrogante siguiente:

¿Cuáles son los resultados en la Municipalidad de Coatepeque, ubicada en el Departamento de Quetzaltenango, de la descentralización de la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-?

Para responder a la interrogante planteada, se obtuvo información documental y de campo planteándose la metodología de diseño no experimental, puesto que la fundamentación se basó en la comprobación de la hipótesis y las variables implícitas en la misma.

La información documental y registros fue proporcionada por los Departamentos de Administración y Recaudación del IUSI y Tesorería, cuyo planteamiento se realizó mediante un cuestionario relacionado con aspectos de registro de inmuebles y contribuyentes, control interno de la recaudación del IUSI, gastos financiados, proceso administrativo.

Para la obtención de los resultados, fue necesario investigar sobre el comportamiento de los ingresos tributarios en la municipalidad de Coatepeque, especialmente la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles durante el período comprendido de 1998 a 2005, los mecanismos de control y fiscalización que realiza el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, el destino de los ingresos provenientes del IUSI, la planificación anual de ingresos y gastos de dicho impuesto, dentro del presupuesto general anual y los mecanismos de control y registro inmobiliario.

Resultado de la investigación se determinó que los montos de recaudación de IUSI respecto a los ingresos tributarios, en los primeros años de la administración descentralizada del mismo no se realizaban controles específicos, estos controles y registros se inician en el año 2002 con la creación del departamento de administración y recaudación del impuesto, cuyo resultado indica que los Ingresos Tributarios respecto a los no Tributarios son superiores en 53%.

Los ingresos tributarios, en el año indicado, tienen una importante participación, alcanzando 28% de los ingresos corrientes y de éstos, el IUSI participa en porcentajes aproximados del 21%.

Las cifras de recaudación de IUSI indican que este impuesto es el único impuesto directo que integra el renglón de los Ingresos Tributarios que recauda esta municipalidad, y reflejan dichos ingresos, como se demuestra en el desarrollo de la investigación un aumento constante y significativo, como producto de la descentralización de la administración y recaudación del IUSI, y cuya participación promedio en los años analizados 10% de participación en el presupuesto de ingresos de la municipalidad estudiada.

La investigación incluye datos de registro catastral y control de contribuyentes por tasa impositiva, indicando que 3% de los inmuebles corresponden a valores de Q.70,000.01 en adelante, pero que reporta una recaudación aproximadamente de 46%, con el mismo porcentaje reportan los inmuebles con valor de Q.20,000.00 a Q. 70,000.00, y minoritariamente, con 8% los inmuebles que corresponden a valores Q. 2,000.01 a Q.20,000.00, reflejando esto una relación inversa, que a medida que el valor del inmueble es mayor, menor es el número de los mismos.

Las principales conclusiones a que se arribó al finalizar la investigación, concretan que la recaudación del IUSI es una fuente importante de ingresos tributarios, y que los beneficios de la descentralización de la administración, ha significado para el municipio el incremento ascendente de la recaudación, cuya disponibilidad financiera representa una fortaleza financiera para presupuestar obras de infraestructura comunitaria.

Este impuesto es un valioso componente incluido en los Acuerdos de Paz que definieron la necesidad de que el Estado de Guatemala aumente sus ingresos provenientes de los impuestos que pagan todas y todos los ciudadanos, con el fin de contar con más recursos económicos para impulsar estrategias de desarrollo que procuren el bien común de las y los guatemaltecos, así como crear condiciones que favorezcan el pago de estos impuestos y el fortalecimiento del Estado, y en consecuencia el de los gobiernos locales.

En seguimiento para aumentar los recursos económicos, surgió el Pacto Social denominado "Pacto Fiscal", que procura obtener una recaudación que apoye al Estado para cumplir con sus funciones establecidas en la Constitución Política de la República y los Acuerdos de Paz, dentro de los ocho principios que contempla este acuerdo nacional, está la "Descentralización Fiscal" que incluye que el gobierno central debe comprometerse a impulsar las acciones de descentralización y fortalecimiento de los gobiernos locales.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación de maestría tiene la finalidad de presentar un estudio sobre la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- en la Municipalidad de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango, durante el período de 1998 a 2005, para contribuir con el fortalecimiento de los gobiernos municipales y evidenciar el potencial económico tributario de este impuesto como parte importante dentro del presupuesto de ingresos municipales.

La presente tesis “RESULTADOS DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES –IUSI- EN LA MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO” se presenta con el propósito de demostrar la ventaja de recaudar y administrar en forma descentralizada el impuesto directo que recae en los bienes inmuebles

Para obtener la descentralización, la municipalidad previamente realizó las gestiones de capacitación técnica y administrativa ante el Ministerio de Finanzas Públicas, la cual se realiza por medio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI-, culminando este proceso con el convenio de traslado de la administración del impuesto en mayo de 1998, fecha en la cual inicia la recaudación, estando dentro de las primeras municipalidades en realizar este proceso, posterior a la vigencia de la ley del IUSI.

Antes de la descentralización del IUSI, la municipalidad no poseía registros catastrales y matriculares de los bienes inmuebles implementando el mismo por medio de tarjetas de cuenta corriente por cada contribuyente propietario de inmuebles, cuya información se traslada a una base de datos informáticos, método que aún utiliza.

El procedimiento para el cobro de este impuesto, es el especificado en el Decreto del Congreso de la República No.15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, de fecha 19 de marzo de 1998.

Los gobiernos locales se fortalecen económica y financieramente por medio de ingresos tributarios para la realización de proyectos que demandan sus comunidades realizando obras de infraestructura básica y prestación de servicios que demandan los vecinos, y asumiendo que la recaudación del IUSI es la principal fuente de ingresos que coadyuvan a ese fortalecimiento del poder local en esta municipalidad, con esta base, se formula el objetivo general de la investigación, para demostrar que dicho impuesto constituye la principal fuente de los mismos.

A su vez, se plantean objetivos específicos en relación a la determinación del comportamiento de la recaudación en el período comprendido de 1998 a 2005, así como la determinación de los procedimientos administrativos y de fiscalización.

La hipótesis planteada y comprobada es la importancia de los ingresos provenientes del IUSI como fuente principal de ingresos tributarios, por lo que se planteó la hipótesis siguiente: La descentralización de la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- incide positivamente en los ingresos tributarios en la Municipalidad de Coatepeque, convirtiéndose en la fuente de mayor ingreso en lo que respecta a la recaudación municipal de tributos.

A partir de este planteamiento, el trabajo de investigación se presenta en cuatro capítulos.

El Capítulo I, contiene los aspectos que enmarcan el planteamiento del problema, justificación y objetivos del trabajo de investigación.

El Capítulo II desarrolla el marco teórico y conceptual, haciendo referencia a los aspectos legales, doctrinarios y conceptuales vinculados a los tributos, se incluye también lo relacionado a catastro y Acuerdos de Paz, esto último por la vinculación del proceso de modernización y descentralización administrativa del Estado. Se incluye también aspectos históricos del Impuesto Único Sobre Inmuebles en el contexto del proceso de descentralización así como las fases y gestiones que realizó la municipalidad de Coatepeque para su calificación.

El Capítulo III, contiene el marco metodológico con el que se diseñó la investigación documental y de campo con la recolección de la información de fuentes primarias y secundarias, el planteamiento de la hipótesis, las variables independiente y dependiente, hipótesis derivadas, métodos y técnicas de investigación.

El capítulo IV, presenta los resultados obtenidos de la investigación, siendo éste el capítulo medular del presente documento, iniciando con el procedimiento de actualización de inmuebles que efectúa vinculado al registro inmobiliario y la administración que realiza para el control de la recaudación con la estructura organizacional correspondiente. Se detalla la información cuantitativa y cualitativa sobre la cual se determina la importancia de la participación del IUSI en los ingresos tributarios de la municipalidad, así como aspectos relacionados a la administración del mismo.

Finalmente, las conclusiones contienen la síntesis de la investigación, citando para el efecto las siguientes que la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- en el período analizado,

refleja que tributariamente este es el principal ingreso, siendo una fuente importante de recursos financieros para el municipio; y que esto es producto de la descentralización de la administración del IUSI en el municipio, generó el incremento de los ingresos de este impuesto.

Sin embargo, deben mejorarse los controles en todos los niveles de autoridad y no centralizarse en ningún punto determinado, asimismo, deben disminuirse los riesgos de errores e irregularidades y mientras más efectivo y adecuado sea el sistema, menor será el riesgo. La confianza en el sistema de control debe basarse en la creencia de que si varias personas toman parte en la iniciación, ejecución, contabilización y control de una transacción, hay muchas probabilidades de que la transacción sea verdadera y esté bien contabilizada, especialmente si los individuos que toman parte en las operaciones mencionadas trabajan independientemente uno de otro.

Se concluye también en que la operación efectiva y adecuada del control depende del establecimiento de la rendición de cuentas, de la contabilización y supervisión oportuna y eficiente, de la segregación de obligaciones en el manejo y cuidado de los expedientes de los contribuyentes. Cuando hay una buena segregación de obligaciones, el trabajo de un empleado lo comprueba automáticamente el trabajo de otro; cada uno de los empleados funciona independientemente y no duplica el trabajo de otro. Ninguna persona aisladamente tiene completo el control sobre las entradas de caja.

Cuando el sistema de control funciona adecuadamente una persona puede contar el dinero de las cajas registradoras, mientras que otra independiente suma los recibos de ingresos o revisa las cintas de las cajas registradoras en donde están anotadas las cifras del movimiento y una tercera contabiliza el efectivo. El control es una función, cuya responsabilidad es del Concejo y el Alcalde, especialmente.

Otra de las conclusiones es que siendo el departamento de Catastro un aliado en estas actividades, debe mantener actualizado el registro del mismo, para que el departamento de Administración del IUSI incorpore dicha información a la base de datos para el seguimiento correspondiente.

Las recomendaciones sugeridas para mejorar la administración y recaudación del IUSI, en primera instancia se señala que la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por medio de la Escuela de Estudios de Postgrado, sugiera a la Municipalidad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango, que de inmediato se deben delegar las responsabilidades y delimitarlas, ya que de lo contrario el control es ineficiente. La contabilización

y las operaciones de recaudación deben estar separadas. Un empleado no debe ocupar un puesto en que tenga control de la contabilidad y al mismo tiempo control de los ingresos. Ninguna persona individualmente debe tener completamente a su cargo una transacción del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-. Cualquier empleado, deliberada o inadvertidamente, puede cometer errores, pero es probable que un error se descubra si el manejo de una transacción está dividida entre dos o más personas.

Se sugiere que el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI- adopte medidas de control interno y manuales de procedimientos que fomenten la eficiencia específicamente en instrucciones de operación para cada puesto de trabajo, las que deben estar siempre por escrito, de igual manera, este departamento debe mejorar los procedimientos de fiscalización, tanto del pago del impuesto como del pago de la mora, lo que redundaría en el incremento de la recaudación por concepto de IUSI.

Finalmente, se plantea la sugerencia que la municipalidad fortalezca la estructura organizativa del departamento de Administración y Recaudación IUSI, que se dote de más personal, el actual es limitado, específicamente en el área de fiscalización y mensajería, para realizar monitoreos trimestrales a la recaudación, y sobre esta base hacer los recordatorios al contribuyente, de manera masiva utilizando los medios de comunicación local, y posteriormente de forma individual con el estado de la cuenta corriente del contribuyente. De no aplicar la sugerencia anterior, otra alternativa es la contratación de una firma que realice esta función de administración y recaudación del impuesto, cuyo pago dependería de la recaudación.

## CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1 Antecedentes

El Impuesto directo que recae sobre los bienes inmuebles no es nada nuevo, se inicia en Guatemala hace más de un siglo, en 1,873 como contribución territorial (sobre extensión), teniendo varias modificaciones con el devenir de los años, llegando a partir de 1,921 a conocerse comúnmente como “tres por millar”, y así sucesivamente fue cediendo espacio a la renta inmobiliaria cuyo sujeto activo lo constituyeron únicamente cuatro municipalidades.<sup>1</sup> En 1987 se decide unificar todo tipo de tributo que recae sobre los bienes inmuebles, rurales y urbanos. De esa cuenta se crea el Impuesto Único Sobre Inmuebles, mediante Decreto No. 62-87 cuya principal novedad lo constituye la figura del “Autoavalúo”, que permite a cada contribuyente declarar el valor total de los bienes inmuebles que posee, siendo este la base imponible para aplicarse las tasas del 2, 6, o, 9 por millar, dependiendo del valor del inmueble.

A partir de 1985, la Constitución Política de la República establece que la administración será descentralizada,<sup>2</sup> y se da inicio al proceso de la descentralización en lo que se refiere a la Administración Pública, como un medio para modernizar el país, acompañando dicho proceso la asignación a las municipalidades del 8% del Presupuesto General de Ingresos Ordinarios del Estado, con el propósito de proveer los medios para el cumplimiento de las nuevas competencias asignadas.

Producto del proceso de descentralización mencionado, durante el período 1993-1996, se efectuaron varias modificaciones, se elevó de 8% a 10% el aporte constitucional, que se reformó mediante Decreto No. 57-94 (que inicia su vigencia el 27 de diciembre de 1994) Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, para que las municipalidades se descentralicen, recauden y administren dicho impuesto. La anterior ley del IUSI fue promulgada en 1987 mediante Decreto No. 62-87. El Decreto No. 57-94, mencionado, se derogó por Decreto No.122-97, hasta la actual Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, Decreto No. 15-98, el cual retoma aspectos de los Decretos No. 62-87 y No. 122-87 ya citados, estableciendo nuevos mecanismos en la revaluación de los inmuebles, modernización de la administración, registro, control, supervisión y fiscalización de dicho impuesto.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Historia de la Hacienda Pública. Unidad de Investigaciones. Centro de Adiestramiento de Personal. Colección de Historia Financiera de Guatemala. Publicación del Ministerio de Finanzas Públicas. Tomo IV. 1982

<sup>2</sup> Decreto No. 15.98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Considerandos.

<sup>3</sup> Decreto No. 15.98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Artículo 1.

En 1993, el artículo 257 de la Constitución Política de la República es reformado y como consecuencia de ello, las municipalidades dejan de percibir transferencias del gobierno central distintas a la distribución de los porcentajes que por ley les corresponda sobre impuestos específicos. Es así como el Decreto No. 57-94 "Reformas a la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles" cobra vigencia para corregir la brecha financiera en el renglón administrativo y propiciar la descentralización efectiva del IUSI a las municipalidades.

En atención a los compromisos de gobierno por la firma de los Acuerdos de Paz firme y duradera, el combate frontal a la pobreza especialmente en el área rural y la modernización de la administración pública el 1 de enero de 1998 entra en vigencia el Decreto No. 122-97 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, cuyo espíritu, como se ha comentado se centra en la modernización de la estructura y administración tributaria, estableciendo un sistema técnico y eficiente que simplifica la recaudación, administración, control y fiscalización del IUSI que propicie el desarrollo integral de los municipios y una mejor prestación de servicios a la sociedad en general. Por múltiples razones y principalmente como consecuencia de una falta de información, el Decreto en referencia es atacado por algunos sectores de la sociedad guatemalteca provocando que finalmente su derogatoria.

De esa cuenta, mediante el Decreto del Congreso de la República No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles de fecha 19 de marzo de 1998, se restituye la ley anterior del IUSI, con algunas reformas, misma que favorece y fortalece a las municipalidades dentro del contexto del proceso de descentralización de dicho impuesto, habiéndose declarado de urgencia nacional el mismo, por las dos terceras partes del total de diputados integrantes del Congreso de la República, aprobado en un solo debate. Es importante mencionar que esta ley, condona los pagos atrasados del impuesto, multas e intereses a todos los casos registrados en el Ministerio de Finanzas Públicas hasta el 31 de diciembre de 1997, así como los casos registrados en las municipalidades descentralizadas en el cobro del mismo al 31 de diciembre de 2006.

El 11 de julio de 1,997 el Ministerio de Finanzas Públicas y la Municipalidad de Coatepeque realizaron el convenio de traslado de la administración del IUSI y en mayo de 1998 inicia dicha municipalidad la administración y recaudación de este impuesto (Ver anexo de procedimiento de traslado de la administración del Impuesto a las Municipalidades). En el marco de la ley referida se esperaba que para mayo de 1998 se dispondría del Reglamento y manual de Avalúos correspondiente, situación que se concretó en agosto de 2005 al emitirse el Manual de Valuación Inmobiliaria.

## CUADRO No. 1

## CRONOLOGÍA DEL MARCO LEGAL DEL IUSI

CUERPO LEGAL	VIGENCIA	CARACTERÍSTICAS
	1873	Contribución territorial (sobre extensión). Reducida posteriormente a la mitad por presión popular.
<b>Decreto No. 263</b>	1881	Código Fiscal, "Inflexibilidad ante extrema desigualdad". El impuesto no atendía ni al valor del bien inmueble ni a la renta que éste produce.
<b>Decreto 1153</b>	1921	Ley de Contribuciones: Capítulo IV Contribuciones sobre Inmuebles. 3°/oo.
	1945	Institucionalización del catastro en la Municipalidad de Guatemala
	1953	Arbitrio "Renta Inmobiliaria" para la Municipalidad de Guatemala.
<b>Decreto 1627</b>	1966	Folio Personal a nivel departamental. Impuesto adicional del 3°/oo a capital mayor de Q.20,000.00
	1967	Incremento en 300% al valor de los bienes inmuebles inscritos y de los cuales no se presenta presentará declaración jurada.
<b>Decreto No. 80-74</b>	1974	Reforma a la Ley de Papel Sellado y Timbres Fiscales (Decreto Legislativo 1831): Capítulo VI Contribución Sobre Inmuebles, Artículo 19: 3°/oo, 6°/oo y 8°/oo.
<b>Decreto No. 37-78</b>	1978	50% recaudación a Municipalidades. Acuerdo Gubernativo de fecha 28 de diciembre de 1978: Creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI-
	1980	A través del Instituto de Fomento Municipal –INFOM- el 60% de la recaudación del impuesto se repartiría a todas las municipalidades, sin destino específico.
	1986	El impuesto sobre bienes inmuebles pasa de la Dirección General de Rentas Internas a la DICABI
<b>Decreto No. 62-87</b>	08-10-1987	Ley de IUSI, Fusión de impuesto sobre bienes inmuebles y el arbitrio de renta inmobiliaria. Establecimiento de un nuevo mecanismo para revaluar los bienes inmuebles: Auto avalúo.
<b>Decreto No. 57-94</b>	27-12-1994	Fue una reforma a los artículos 2 y 8 del Decreto 62-87. Fortalece la descentralización de IUSI a las municipalidades.
<b>Decreto No. 122-97</b>	01-01-1997	Nueva Ley de IUSI pero no ad valorem sino tipo impositivo sobre extensión de terreno y construcción para área urbana y solamente terreno para área rural. Derogado el 19/03/98 por oposición popular con el argumento de ser un impuesto muy alto y no equitativo.
<b>Decreto No. 15-98</b>	19-03-1998	Nueva Ley de IUSI que retoma el método ad valorem. Sin intereses resarcitorios y con algunas variantes tales como fortalecer la descentralización del impuesto a las Municipalidades. A las que recauden y administren el impuesto les corresponde el 100%.

Fuente: Ministerio de Finanzas Públicas, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI-

## 2 Justificación

En los objetivos gubernamentales de la agenda de descentralización se contempla el aumento de los ingresos propios de los gobiernos locales, especialmente del impuesto territorial así como otras modalidades de tributos como lo son los arbitrios y las contribuciones por mejoras y contribuciones especiales, para fortalecer las administraciones municipales potenciando sus capacidades técnica administrativas traducidas en respuesta a las demandas de infraestructura económicas y sociales comunitarias.

Entre las instituciones descentralizadas solamente las municipalidades tienen competencia tributaria, entendida ésta como la facultad de obtener y disponer de sus recursos y conforme lo señala el Código Municipal, cuando se refiere a la libre administración de sus bienes y valores, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Sumado a esto, en sentido amplio la hacienda municipal está integrada, entre otros rubros, por los ingresos que el Estado le traslada por disposición constitucional (producto de los impuestos), de los arbitrios, de las tasas, contribuciones, los bienes patrimoniales y las rentas de dichos bienes <sup>4</sup>

Las primeras municipalidades en descentralizarse fueron, Guatemala, Villa Nueva, Mixco, Chinautla y Amatitlán, y conforme a registros de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas, la municipalidad de Guatemala capta más de la tercera parte del total a nivel nacional, recibiendo en 2005 Q.145.5 millones, Mixco Q.39.1 millones, Villa Nueva Q.32.5 millones y Santa Catarina Pinula Q.17.8 millones. En comparación, para el mismo año, DICABI recaudó Q. 998,489.00 para 104 municipios, a razón de Q.9,600.00 por municipio, cifras que reflejan el beneficio de la descentralización. Actualmente, conforme a registros de DICABI, hay ocho departamentos descentralizados en la recaudación del IUSI, siendo éstos: Escuintla, Suchitepéquez, Izabal, Petén, El Progreso, Zacapa, Retalhuleu y Guatemala

La Municipalidad de Coatepeque, administra políticamente un territorio compuesto de 15 aldeas y 20 caseríos, con extensión territorial de 426 Km<sup>2</sup> y una población de 94,186 habitantes.<sup>5</sup> De los registros del IUSI en la Municipalidad de Coatepeque, al año 2005 son 9,258 contribuyentes y 12,989 inmuebles inscritos, de los cuales se reportan los datos de recaudación objeto del presente

---

<sup>4</sup> Decreto No. 12-2002 Código Municipal, artículo 107 y 100

<sup>5</sup> INE. IX Censo de Población y VI Censo Nacional de Habitación. 2002.

estudio, que promedia un ingreso anual de Q. 1.285,198.00 en los ocho años estudiados, comparando la cifra anterior a lo que DICABI recaudó para los municipios, Q. 9,600 para 104 municipios mencionado anteriormente, la municipalidad de Coatepeque supera esta cantidad ampliamente.

Tomando en consideración los datos mencionados, para efectos de la incidencia de la administración y recaudación descentralizada de la municipalidad de Coatepeque, se plantea la siguiente interrogante:

**¿Cuáles son los resultados en la Municipalidad de Coatepeque, ubicada en el Departamento de Quetzaltenango de la descentralización de la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-?**

Resultado de la investigación se determinó la importancia de los montos de la recaudación de IUSI en esta municipalidad, cuyos ingresos se destinan a financiar proyectos comunitarios y cuyo potencial tributario puede mejorarse al fortalecer la función de fiscalización del Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, por medio de programas de auditoría de gabinete y auditoría de campo-

### **3 Objetivos**

#### **3.1 General**

Contribuir con el fortalecimiento de los gobiernos locales a través de la presentación de un estudio que evidencia el potencial económico tributario del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- como parte importante dentro del presupuesto de ingresos municipales.

#### **3.2 Específicos**

- Establecer la importancia de la recaudación del IUSI respecto de los ingresos tributarios en este municipio.
- Investigar el proceso de recaudación, control, supervisión y fiscalización del IUSI.

- Observar el comportamiento en los ingresos tributarios, principalmente por concepto de IUSI.
- Detectar las variaciones que se han producido en la situación de los ingresos tributarios por la descentralización en la recaudación y administración.
- Determinar si los ingresos recaudados responde al control inmobiliario existente, como a la calidad del gasto.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL**

#### **1 Doctrina de los Tributos**

El nacimiento de derechos y obligaciones contraídas por los actores que intervienen en la relación jurídica, derivada en este caso con la actuación tributaria enmarcada en el Decreto No. 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, justifica indicar la base doctrinaria de su nacimiento.

##### **1.1 Tributo**

Los impuestos constituyen la figura tributaria por excelencia. El tributo o impuesto, es una “prestación pecuniaria de carácter coactivo impuesta por el Estado u otro ente público con el objeto de financiar gastos públicos”<sup>6</sup>. El Código Tributario indica que los tributos son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en el ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines, identifica a los impuestos como el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente<sup>7</sup>. Quiere decir que sus características son la coactividad y el carácter contributivo, además que la prestación del individuo no es seguida por una contraprestación inmediata del Estado, su destino es la satisfacción de necesidades y servicios públicos indivisibles, que se establece según reglas fijas.

En el país, estas reglas son de conformidad al principio de generalidad, reserva e imperio de la ley y a los demás principios constitucionales, y clasifica a los tributos en impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios, contribuciones especiales conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria. Determina las bases de recaudación, como: El hecho generador de la relación tributaria, las exenciones, el sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria, la base imponible y el tipo impositivo, las deducciones, los descuentos, reducciones, recargos, infracciones y sanciones tributarias<sup>8</sup>

Atendiendo sus efectos o criterios de la repercusión como a criterios eminentemente administrativos, los impuestos se dividen Directos e Indirectos. Los directos recaen sobre las personas, la posesión o el disfrute de la riqueza, gravan situaciones normales y permanentes, son más o menos estables y pueden percibirse según listas nominativas conocidas como padrones de

---

<sup>6</sup> Pérez Royo, Fernando. Derecho Financiero y Derecho Tributario. 1,999 Universidad de Sevilla. Parte General. Novena Edición. Editorial CIVITAS. España..pp. 33

<sup>7</sup> Decreto del Congreso de la República No. 6-91 Código Tributario, Artículo 9

<sup>8</sup> Constitución Política de la República, Artículos 4, 41, 135, 153, 171 literal C, 174, 175, 239 y 243 y 255.

contribuyentes. Los indirectos son aquellos que se perciben en ocasión de un hecho, de un acto, de un cambio aislado o accidental.

## **1.2 Sistema Impositivo**

La actividad gubernamental está relacionada con el fin del Estado que es la realización del bien común y para alcanzarlo necesita de recursos para poder operar en beneficio de una sociedad, dichos recursos son aportados por los individuos en su actividad diaria, “regulado por medio de un sistema impositivo compuesto por la captación, manejo y aplicación de esos recursos captados del pueblo y destinado a la realización de escuelas, carreteras, hospitales, seguridad, etc., campo de las Finanzas Públicas, ámbito en que se desarrolla la Actividad Financiera del Estado”<sup>9</sup>.

Los ingresos del Estado pueden ser clasificados en, Ingresos Tributarios, que tienen su origen en el Poder de Imperio del Estado (son los tributos pagados por los individuos para los gastos públicos). Ingresos No Tributarios, son aquellos que se derivan de la explotación de los recursos con que cuenta el Estado, o de los financiamientos que por diferentes vías se procura con el fin de completar su presupuesto.

## **1.3 Relación Jurídica**

Es aquella en la que los hombres al entrar en contacto, rigen su conducta conforme los derechos y las obligaciones que les otorga la ley, sin poderse salir de ella, bajo pena de sufrir una sanción. A todos los ciudadanos la ley les confiere derechos y les impone obligaciones, para que sus relaciones se desenvuelvan coordinadamente, pero en su actuar deben respetar las reglas. Hasta los derechos más absolutos encuentran un límite si sus intereses atentan contra los de la sociedad. Entre las complejas relaciones que se dan dentro de la organización social, el Derecho se encarga de ordenar esas vinculaciones, delimitando las esferas en que la persona puede actuar sin ningún menoscabo para los derechos de los demás.

## **1.4 Relación Jurídica Tributaria**

La potestad tributaria del Estado se ejerce y agota con la expedición de una ley, en la cual se establecen de manera general, impersonal y obligatoria, las situaciones jurídicas o de hecho (hecho imponible o presupuesto de hecho), que al realizarse, genera un vínculo entre los sujetos comprendidos en ella. Este vínculo o relación jurídica, es conocido con el nombre de relación

---

<sup>9</sup> Porras Rodríguez, Lydia Stella, Finanzas, Hacienda Pública. Derecho Administrativo. Administración Pública de Guatemala. IX Edición. 1,994, pp. 80

jurídico tributaria. Cuando se realiza el presupuesto contenido en la norma, de inmediato se generan derechos y obligaciones tributarios, con lo cual se crea un vínculo entre los sujetos que la propia norma establece.

Esto aclara que la relación jurídica tributaria es un vínculo jurídico entre diversos sujetos respecto del nacimiento, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones en materia tributaria. De lo anterior se deriva que la obligación tributaria es parte de la relación jurídica tributaria y que ésta constituye el todo.

### **1.5. Elementos de la Relación Jurídica Tributaria**

Desde un punto de vista eminentemente jurídico, la obligación tributaria es el vínculo jurídico en virtud del cual, una persona llamada deudor está obligada para con otra, llamada acreedor, a una prestación determinada. En este sentido los elementos de la obligación tributaria son:

- Un sujeto pasivo o deudor, que es la parte que tiene a su cargo la obligación;
- Un Sujeto activo o acreedor, que es la parte a cuyo favor está el derecho correspondiente;
- Una relación jurídica que surge entre los sujetos mencionados;
- Un objeto, que es el contenido de la obligación y consiste en un dar, un hacer o un no hacer.

Consecuentemente, en materia tributaria cada uno de los anteriores elementos encuentra fácil correspondencia. Así, la calidad de sujeto activo recae generalmente sobre el fisco (El Estado, aunque excepcionalmente el particular la pueda asumir, tal cual sucede cuando la autoridad está obligada a reintegrar cantidades pagadas en forma indebida.

La calidad del sujeto pasivo corresponderá a los particulares de manera general, y, el objeto estará representado por la prestación que legalmente puede exigir el acreedor al deudor. Finalmente la relación jurídica será por una parte el derecho del sujeto activo y por otra la obligación del sujeto pasivo.

En el país, conforme el Código Tributario, el sujeto pasivo de la obligación tributaria es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyente o de responsable<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Decreto del Congreso de la República, No. 6-91, Código Tributario, artículo 18

## **2 Obligación Tributaria**

Es el vínculo jurídico en virtud del cual un sujeto (deudor) debe dar a otro sujeto que actúa ejercitando el poder tributario (acreedor) sumas de dinero o cantidades de cosas determinadas por ley<sup>11</sup>.

### **2.1 Naturaleza de la Obligación Tributaria**

En el Derecho Fiscal la obligación de cobrar recae en la hacienda pública y la obligación de pagar en el contribuyente, por lo tanto la obligación tributaria es una función específica del Derecho Fiscal.

## **3 Hecho Imponible**

Como cualquier otra norma jurídica, la que instituye el tributo presenta una estructura basada en un presupuesto de hecho al que asocia unos efectos o consecuencias de carácter jurídico, que en este caso se resume en la sujeción del tributo. Dicho presupuesto ha recibido tradicionalmente en Derecho la denominación de hecho imponible, es decir es “el presupuesto de naturaleza jurídica o económica fijado por la Ley para configurar cada tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria....”<sup>12</sup>. Si se realiza el hecho imponible existirá el tributo.

## **4 Derecho Fiscal y el Impuesto Único Sobre Inmuebles**

### **4.1 Derecho Tributario o Derecho Fiscal**

Es la rama del Derecho Financiero que se propone estudiar el aspecto jurídico de las tributaciones, en sus diversas manifestaciones: como actividad del Estado, en las relaciones de éste con los particulares y en las que se susciten entre estos últimos<sup>13</sup>. Por lo tanto el Derecho Fiscal es el conjunto de normas que regulan los derechos y obligaciones entre el Estado, en su calidad de acreedor de los tributos, y las personas a quienes la ley responsabiliza de su pago.

Conforme a la doctrina general de la tributación, a las finanzas públicas corresponde el Derecho Financiero, como regulador autónomo de las relaciones derivadas de la Actividad Financiera del Estado vinculada al Derecho Financiero, Fiscal y Tributario.

---

<sup>11</sup> Giuliani Fonrouge, Carlos M. Derecho Tributario o Derecho Fiscal pp.3

<sup>12</sup> Curso de Derecho Financiero y Tributario. Hecho Imponible y estructura de la relación tributaria

<sup>13</sup> Giuliani Fonrouge, Carlos M. Derecho Tributario o Derecho Fiscal. 1982, pp. 31

El Derecho Financiero comprende "...las normas relativas a la obtención, manejo y aplicación de los recursos del Estado, en tanto que el Derecho Fiscal se refiere a las normas que regulan la actuación del Estado para la obtención de recursos y de las relaciones que con esa actuación se generen..."<sup>14</sup>. De tal manera que al relacionar el Derecho Fiscal con la obtención por parte del Estado de la totalidad de sus ingresos, la actividad del mismo tendente a la obtención de recursos basada en su Poder de Imperio son acciones relacionadas con el Derecho Tributario como materia autónoma.

Ampliando lo indicado, el Estado en uso de su poder de imperio establece las contribuciones que los particulares, sometido a ese poder, deben aportar en correspondencia de la satisfacción de las necesidades públicas. Esta fuerza del Estado ha sido denominada de diversas formas, así se habla en igual sentido del "Poder Fiscal", de la "Supremacía Tributaria", "Potestad Tributaria" o "Poder de Imposición".

Independiente de la denominación que adopte, este poder del Estado deriva necesariamente de la voluntad soberana del pueblo de formar el Estado, la cual plasma a través de la emisión de su Constitución Política. Así entonces, en la Constitución Política de la República de Guatemala se plasma la organización y funcionamiento de los órganos del Estado, quedando sujetos al orden jurídico en el ejercicio de sus atribuciones, y atendiendo dicha sujeción o subordinación, estos órganos ejercen las facultades que les fueron atribuidas, pero siempre actuando dentro del orden jurado que les ha dado vida.

El Poder Tributario se encuentra enmarcado en el artículo 239 que señala "Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado.

De esta manera la potestad tributaria se manifiesta con la emisión de la ley tributaria por parte del Congreso de la República en uso de la "Competencia Tributaria"... "poder tributario que se manifiesta en la creación de la ley y que paralelamente está la facultad de realizar la aplicación concreta de la norma por parte de la autoridad administrativa, lo cual se denomina competencia tributaria..."<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Delgadillo Gutiérrez, Luís Humberto. Principios de Derecho Tributario. México. 1987, pp. 52

<sup>15</sup> Giuliani Fonrouge, Carlos M. Derecho Tributario o Derecho Fiscal. 1982, pp. 40

## **4.2 Aspectos Conceptuales y Legales del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

En uso de la potestad tributaria el Congreso de la República de Guatemala, con fundamento en el principio de legalidad, emite el Decreto No. 15-98 “Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles”, que constituye una ley especializada en materia tributaria, cuyo objeto material es el valor de los bienes inmuebles, dicha ley recoge todos los elementos doctrinarios y legales mencionados con anterioridad.

El marco considerativo de su creación, contempla que dentro del Programa de Reorganización Nacional y de los objetivos de la Política Fiscal es modernizar la estructura y administración tributaria siendo necesario adecuar la legislación referente a la contribución de los bienes inmuebles, para cumplir con el mandato constitucional que indica que el sistema tributario debe ser justo y equitativo.

Así mismo precisa la integración de los mecanismos que gravan la propiedad inmueble por parte de las municipalidades como parte del Estado, e incorpora el concepto de descentralización en éstos, estableciendo los mecanismos para hacer más eficiente la revaluación de los bienes inmuebles y modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización de este impuesto.

Los elementos integradores del Impuesto Único sobre Inmuebles –IUSI- son:

### **4.3 Hecho Generador**

El hecho generador o hecho imponible, es el presupuesto de la ley, y consiste en la situación jurídica que establece la propiedad o posesión a título de un bien inmueble, por lo tanto el hecho generador en otras palabras, recae en la propiedad del bien inmueble.

### **4.4 Sujeto Pasivo**

Derivado del hecho generador los sujetos pasivos del IUSI, son los propietarios o poseedores a título de dueño y los usufructuarios de bienes del Estado. Los responsables solidarios y mancomunados, los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios, los fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso, los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal, las personas individuales o jurídicas por el impuesto y multas a la fecha de adquisición de bienes inmuebles a cualquier título.

#### **4.5 Sujeto Activo**

Son los entes administradores, en su caso la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles –DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas en representación del Estado de Guatemala, y las Municipalidades del país autorizadas para la recaudación y administración de este impuesto.

#### **4.6 Base Imponible y Tasa Imponible**

La valuación fiscal del inmueble que se determina de las operaciones catastrales es la base imponible del impuesto, la cual puede reajustarse o modificarse mediante los coeficientes de actualización que se fijan anualmente. La tasa imponible es el porcentaje aplicado a la determinación del impuesto establecido por medio de escalas, ya sean bienes inmuebles urbanos o rurales, la cual es de tipo proporcional al valor inscrito.

La base imponible del impuesto se determina por el valor del inmueble, y en casos de más de un inmueble por la suma de los valores registrados de todos los inmuebles de un mismo contribuyente, a la cual se le aplica la tasa imponible que fija la ley, (2, 6 y 9 por millar), según el valor registrado, y el resultado es el impuesto a pagar. Dicha escala registra la primera, valores menores de Q.2,000.00, la segunda hasta Q.20,000.00 la tercera hasta Q.70,000.00 y la cuarta de Q.70,000.01 en adelante.

#### **4.7 Objeto, Sujetos, Tasas y Exenciones**

Conforme el normativo de la ley del IUSI, este se establece como impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el Territorio de la República, cuyo ingreso corresponde a las municipalidades del país para el desarrollo local, y al Estado, para el desarrollo municipal.

El producto de lo recaudado, por pago del impuesto y multas, se distribuye, en varias modalidades: Si el tributo lo administra el Gobierno Central, lo recaudado por la tasa del 2 por millar se traslada en su totalidad a la municipalidad que corresponda y lo ingresa como fondos propios. El resto de la recaudación se distribuye en un 25% para el fondo común del Gobierno y el 75% para la respectiva municipalidad. Si el tributo lo administra en forma descentralizada la municipalidad el 100% lo ingresa como fondos privativos

Los recursos provenientes del IUSI únicamente pueden destinarse a inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo como mínimo en un 70% y para gastos administrativos de funcionamiento un máximo de 30%.

Este impuesto es de carácter nacional y recae sobre bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, tipográficos, geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares....<sup>16</sup> dichos valores determinan la base impositiva

La determinación del valor de un inmueble, se realiza por varias modalidades, por autoevaluó, presentado por los contribuyentes, por avalúo directo de cada inmueble que practique o apruebe la Dirección o la municipalidad que administre el impuesto y que se determine conforme el manual de avalúos del Ministerio de Finanzas Públicas, por avalúo técnico practicado por valuador autorizado. En caso de que un inmueble sufra deterioro que implique disminución parcial de su valor, el propietario puede presentar la solicitud al ente administrador y modificar el valor en la matrícula.<sup>17</sup>

Las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado son los sujetos de este impuesto. Los responsables solidarios del pago del mismo, con los contribuyentes ya indicados, son responsables solidarios y mancomunados los albaceas, representantes de una mortal, herederos o legatarios, los fiduciarios por 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 y multas a la fecha de adquisición de bienes inmuebles a cualquier título. Por lo que los propietarios, poseedores, arrendatarios o encargados de inmuebles se obligan a concurrir personalmente o por medio de representación legal, a las citaciones que le sean cursadas por el ente administrador, expresando el objeto de la diligencia y proporcionar toda la información pertinente que les sea requerida, para el establecimiento, actualización y mantenimiento de la matrícula fiscal.<sup>18</sup>

La determinación del pago del impuesto anual sobre inmuebles se determina en los rangos de valores: De Q.2,000.01 a Q. 20,000.00 el 2 por millar (2/00), de Q.20,000.01 a Q. 70,000.00 el 6 por millar (6/00) y de Q. 70,000.01 en adelante el 9 por millar (9/00). Están exentos inmuebles cuyo valor sea hasta Q. 2,000.00, así como los bienes inmuebles que posean, el Estado, sus entidades descentralizadas, entidades autónomas y las municipalidades y sus empresas, misiones

---

<sup>16</sup> Decreto No. 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. -IUSI- Artículos 1, 2, 3 y 4

<sup>17</sup> Idem , artículos 5, 6 y 7

<sup>18</sup> Idem, Artículos 8, 9 y 10

diplomáticas y consulares, organismos internacionales, Universidad de San Carlos de Guatemala y demás universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país, entidades religiosas cuyos bienes inmuebles se destinen al culto que profesa, asistencia social o educativa, centros educativos privados destinados a la enseñanza, Colegios Profesionales, Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, Comité Olímpico Guatemalteco y las cooperativas<sup>19</sup>.

#### **4.8 Administración, Fiscalización, Liquidación, Pago, Sanciones y Procedimientos**

##### **4.8.1 Administración**

La administración se ha llamado “El arte de hacer las cosas por conducto de las personas”, entendida como un proceso que abarca varias fases: planificar, organizar, dirigir y controlar los esfuerzos de los miembros de una organización y de utilizar todos los demás recursos para alcanzar metas declaradas<sup>20</sup>.

La Ley del IUSI señala como mecanismos de la administración de dicho impuesto el registro, control, supervisión y liquidación del impuesto.

Indica la citada ley que corresponde la administración del impuesto a la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas, entidad que autoriza, sanciona y cancela licencias de valuadores, así como la autorización de cambios en valores de inmuebles mediante avalúo aprobados por el Concejo Municipal. Administran también el mismo las municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, a las cuales el Ministerio de Finanzas Públicas les traslada expresamente dichas atribuciones.<sup>21</sup>

##### **4.8.2 Fiscalización**

El registro, control y fiscalización del impuesto lo realiza DICABI, mientras que la recaudación del impuesto y multas lo hace el Ministerio de Finanzas Públicas y las municipalidades cuando poseen la capacidad anteriormente indicada.

---

<sup>19</sup> Idem, Artículos 11 y 12

<sup>20</sup> Morgan Sanabria, Rolando. Programa de Formación Docente. Instituto de Investigaciones y Mejoramiento Educativo. USAC, pp. 1-12

<sup>21</sup> Decreto No. 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI, artículos 2, literal d, 13 y 14

La matrícula fiscal es elaborada por DICABI, o en su caso, la municipalidad que corresponda, cuya obligación es mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles, situación que se aplica a todo el territorio nacional, bajo el sistema de folio real así como establecer sistemas de valuación determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos conforme el manual de avalúos. El folio real (Artículo 19 Ley del IUSI) es la inscripción en los libros de control de DICABI o de la municipalidad en el caso de las descentralizadas, con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona en todo el territorio nacional, constituyen este folio real la matrícula fiscal que deberá abrirse a cada contribuyente con base a los documentos pertinentes, ya sea por medio de libros, mediante sistemas computarizados o cualquier otro medio similar. Los Registros de la Propiedad Inmueble deben enviar al ente administrador dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes una nómina de fincas inscritas por primera vez, durante el mes anterior, para efectos de control interno fiscal.<sup>22</sup>

#### **4.8.3 Liquidación y pago**

La liquidación del impuesto la formula el ente administrador con base en el registro de la matrícula fiscal que se lleva para el efecto, este registro debe verificarse periódicamente a través del Ministerio de Finanzas Públicas, con el fin de que los avalúos y modificaciones que proceda inscribir se registren o asienten correctamente. DICABI o las municipalidades, según sea el caso, emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que pueden fraccionarse en la modalidad de cuatro (4) pagos o cuotas trimestrales iguales. Las que el contribuyente pagará en las cajas receptoras de las Tesorerías Municipales, oficinas municipales del IUSI, en el caso de municipalidades descentralizadas, o, por medio del sistema bancario a nombre de las delegaciones de la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT–.

Los pagos trimestrales, cuyo pago es durante el mes siguiente al trimestre vencido, (cuatro cuotas), se realizan así: la primera cuota en el mes de abril, la segunda en el mes de julio, la tercera en el mes de octubre y la cuarta en el mes de enero del año siguiente. Además de lo anterior, los contribuyentes pueden pagar uno o más trimestres anticipadamente, hasta un máximo de (4) trimestres, en este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre anterior al último pago. De darse modificaciones de los valores del inmueble o la inscripción de uno nuevo, sus efectos surten a partir del trimestre siguiente a la fecha en que ocurrió la modificación o se realizó el negocio jurídico.

---

<sup>22</sup> Idem, Artículo 15, 16, 18 y 19

La ley contempla pagos fraccionados cuando los contribuyentes hubiesen caído en mora por más de (4) trimestres y multas, otorgando facilidades de pago en cuotas mensuales, hasta un máximo de (12) meses, formalizando dicho acto mediante convenio de pago en el que se reconozca el monto del impuesto más la multa respectiva.<sup>23</sup>

#### **4.8.4 Sanciones, procedimientos y prescripción**

Si el contribuyente no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo que estable la ley, incurre en una multa equivalente al veinte por ciento (20%) sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar (Artículo 25). No causa pago de intereses resarcitorios la falta de pago el impuesto como lo indica el Decreto del Congreso de la República No. 6-91 Código Tributario, artículos 58 y 59, debido a su especial naturaleza y administración, ni sanción por mora como lo establece el artículo 92 del Código indicado.

Se aplican sanciones a empleados administrativos de la entidad recaudadora municipal o en DICABI, según la gravedad del caso, que incurran en ilegalidades en las notificaciones, no practiquen los avalúos con la debida diligencia, no se operen las modificaciones en la matrícula fiscal en el tiempo y forma que indica la ley, no se cumpla con el procedimiento a que están sujetos los expedientes de rectificación de la matrícula fiscal o de la cuenta corriente del impuesto.

También se tipifican otras sanciones administrativas, que recaen en los valuadores autorizados que infrinjan las normas contenidas en el Manual de Avalúos, a quienes se les multa con el equivalente al cinco por millar (5%) sobre el valor del inmueble, no siendo inferior la misma a Q.100.00 ni superior a Q.1,000.00. A los notarios, cuando dejan de remitir los formularios y avisos que ordena el artículo 38 del Código de Notariado, se les multa con Q.10.00.<sup>24</sup>

El plazo de prescripción para los derechos y obligaciones derivados de la aplicación, recaudación y fiscalización del IUSI es de cuatro (4) años, plazo igual a la prescripción de otras leyes tributarias. Las resoluciones, providencias, citaciones y notificaciones que emita el ente administrador del IUSI, debe indicar los fundamentos legales en que basa sus actuaciones, debiendo las resoluciones y providencias estar firmadas por el Director o Subdirector de la dependencia o el Alcalde Municipal, según corresponda.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Ídem, Artículos 20, 21, 22, 23 y 24

<sup>24</sup> Ídem, Artículos 25, 26 y 27

<sup>25</sup> Ídem, Artículos 28 y 29

## **5 Catastro Nacional**

La Ley del IUSI se fortalece con la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto No. 41-2005 del Congreso de la República, publicado el 20 de julio de 2005, y cuya vigencia inicia un mes después de su publicación, en virtud de que el Registro de Información Catastral de Guatemala – RIC- es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. La ley define como “Establecimiento del catastro” al conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

La naturaleza del catastro nacional es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. Su naturaleza, proporciona el marco jurídico que regula el proceso catastral, el cual en el Acuerdo de Paz :Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, gestionado por un único organismo administrativo de carácter estatal.

El Registro de Información Catastral –RIC- contará con direcciones municipales de registro de información catastral, y en cada una de ellas una oficina de apoyo social, cuya función primordial será la de asistir a las comunidades o personas individuales en solución de sus problemas catastrales. En tal virtud, el IUSI aplicado en municipalidades descentralizadas y el establecimiento del registro catastral, son valiosos instrumentos en el logro de la descentralización fiscal.

En tal sentido “desde el punto de vista de gestión administrativa, la fiscalidad inmobiliaria local que contribuye a equilibrar en gran medida el presupuesto municipal, tiene como asignatura pendiente la determinación más real de la renta catastral, base de su tributación... al ser un impuesto local, cobra importancia en el contexto de la financiación de los entes locales. La proporción según el

ente local de que se trate, pero en general puede afirmarse que la contribución territorial no suele sobrepasar el cuarenta por ciento (40%) de su presupuesto de ingresos...”<sup>26</sup>.

## **6 Acuerdos de Paz y Pacto Fiscal**

Los Acuerdos de Paz definieron que el Estado de Guatemala aumente sus ingresos provenientes de los impuestos que pagan todas y todos los ciudadanos, con el fin de contar con más recursos económicos para impulsar estrategias de desarrollo que procuren el bien común de las y los guatemaltecos, así como crear condiciones que favorezcan el pago de estos impuestos y el fortalecimiento del Estado.

Como incidencia de lo expuesto se dio lugar al acuerdo social denominado “Pacto Fiscal” que es un intento de acuerdo nacional sobre los recursos con que debe contar el Estado, de dónde deben provenir esos recursos y en qué deben utilizarse para cumplir con sus funciones establecidas en la Constitución Política de la República y los Acuerdos de Paz. Dentro de los ocho principios del citado acuerdo está la “Descentralización Fiscal” cuyos principios entre otros incluye que el gobierno central se compromete a impulsar las acciones de descentralización y fortalecimiento de los gobiernos locales.

Esta descentralización fiscal o tributaria no solo facilita a los contribuyentes el pago de los tributos sino también estimula su cultura tributaria al reconocer que lo recaudado se invierte en su propio municipio. Además fortalece la autonomía municipal al propiciar el control social sobre el manejo y destino de los recursos.

## **7 Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- en el Contexto del Proceso de Descentralización**

El Impuesto directo que grava el patrimonio, denominado comúnmente como impuesto territorial o tres por millar, en el proceso de descentralización lo iniciaron cuatro municipalidades.<sup>27</sup> En 1987 se unificó todo tributo que recae sobre los bienes inmuebles, urbanos y rurales, creándose el Impuesto Único Sobre Inmuebles mediante el Decreto No. 62-87, permitiendo a cada contribuyente declarar el valor total de sus bienes inmuebles, aplicando tasa del 2, 6, o, 9 por millar, dependiendo del valor del inmueble.

---

<sup>26</sup> Fiscalidad y Vivienda en España y Países de la CEE, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid. 1990. pp. 119

<sup>27</sup> Historia de la Hacienda Pública. Unidad de Investigaciones, Centro de Adiestramiento de Personal. Colección de Historia Financiera de Guatemala, Publicación del Ministerio de Finanzas Públicas. Tomo IV. 1,982.

En 1993, el artículo 257 de la Constitución Política de la República es reformado y como consecuencia de ello, las municipalidades dejan de percibir transferencias del gobierno central distintas a la distribución de los porcentajes que por ley les corresponda sobre impuestos específicos.

El Decreto No. 57-94 “Reformas a la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles” propicia la descentralización efectiva del IUSI a las municipalidades. La última modificación es en 1,998, mediante el Decreto No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles de fecha 19 de marzo de 1998, la cual restituye la ley anterior del IUSI, con algunas reformas, favoreciendo principalmente el fortalecimiento financiero a las municipalidades dentro del contexto del proceso de descentralización de dicho impuesto.

## **8 Datos Históricos del Municipio de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango**

La investigación se realizó en la municipalidad de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango, por lo que a continuación se describen datos relevantes de naturaleza histórica, geográfica, demográfica, social y económica de dicho municipio.

### **8.1 Reseña sobre el Origen del Municipio de Coatepeque <sup>28</sup>**

Perteneció inicialmente al departamento de San Marcos, pero la inconveniencia de que éste quedaba muy retirado y debido a la distancia y lo escabroso del camino, la gente que lo habitaba se desesperó. Fue entonces cuando el general Justo Rufino Barrios al darse cuenta de estos inconvenientes ordenó que Coatepeque perteneciera al departamento de Quetzaltenango, por ser el más próximo y con fecha 9 de Enero de 1,885 decretó el siguiente acuerdo:

“Palacio de Gobierno: Guatemala 9 de Enero de 1885, República de Guatemala 1ra. Secretaría de Estado en el despacho de Gobernación y Justicia, América Central.

### **CONSIDERANDO:**

Que en el pueblo de Coatepeque, que en la actualidad corresponde al departamento de San Marcos, se halla más próximo a Quetzaltenango, siendo conveniente por tal motivo regresarlo del primero y que quede anexo al segundo de dichos departamentos.

---

<sup>28</sup> Monografía del municipio de Coatepeque. Casa de la Cultura. Municipalidad de Coatepeque.

El General Presidente tiene a bien acordarlo: Comuníquese, publicado por el Sr. Gral. Presidente Justo Rufino Barrios”

La sociedad estaba dividida en dos clases, una por los nativos y la otra por los señores feudales, formada por colonizadores aventureros que se asentaron por las cualidades del terreno, como los Morales y Urbina quienes fundaron feudos extendiendo sus dominios en la región, formando ejidos, desplazando a los nativos a las orillas de la población.

El asiento principal fue lo que actualmente es la finca La Esperanza, La Gloria y Los Laureles, habitado por nativos descendientes de Aztecas y Toltecas, que habitaron estas tierras por el año 300 a. de n. e., practicaban una cultura agrícola y artesanal, de las cuales aún se encuentran evidencias de su patrón de asentamiento y arte cerámico de la época prehispánica, eran adoradores del Dios Mixcoatl, representado por una figura mitad hombre y mitad serpiente. El nombre del municipio se deriva de Coal-tepec, voz compuesta por dos voces, coal de origen tolteca y tepec de origen maya, ya que hablaban kakchik'el y por el cerro ubicado al norte de la comunidad, que llamaban “El cerro de la Serpiente”.

En 1,765, el indígena llamado Juan Bernardo, organizó la primera comunidad haciendo gestiones ante su protector, Fray Bartolomé de las Casas, para que fuera aceptada ante don Francisco Antonio de Aldana y Guevara corregidor de la Provincia de Quetzaltenango.

En esa época, la comunidad contaba únicamente con dos calles y ranchos esparcidos, tomando una cuerda de terreno como medición y el centro del poblado, el altar mayor de la iglesia, era el punto principal a partir del cual se registraban las distancias, midiéndose en cincuenta varas en dirección a cada punto cardinal.

En la época de la Independencia, la Ciudad de Santiago de Coatepeque, llega a tener la categoría de Villa y la autoridad principal la constituye la figura de “alcalde”, y de acuerdo a los registros, el primer Alcalde fue el indígena distinguido Juan Bernardo, quien se eligió Alcalde Mayor.

En 1,884 se construyó el primer Edificio Municipal, situando la comandancia y las oficinas públicas, actualmente, la cuarta y sexta avenida de la zona uno. Luego, el comisionado político Anastasio Gramajo inició la construcción de un edificio formal de dos niveles. Las viviendas originales ocupaban lo que en la actualidad es el Barrio La Esperanza, La Batalla y Las Casas. En 1,901 se compró el predio donde existía el Banco de Occidente, hoy barrio La Independencia, lotificándose

con construcciones de madera, calles empedradas y de tierra. La construcción de la línea férrea convirtió al lugar en el centro de actividades comerciales más grande de la región sur occidental del país.

En 1,932, como toda comunidad colonial, el parque central era el punto de reunión y principal atractivo, y presentaba en ornamento arbustos y gardenias conocidas como “Jazmín del Cabo”, comercializándose muy bien, y es a la fecha la razón por la cual se le conoce a como “Ciudad de las Gardenias”, ya que los poetas Osmundo Arriola y Armando Laparra, la bautizaron Coatepeque como precisamente con ese nombre, que según el lenguaje de las flores significa “sinceridad”.

Al transcurrir los años, y con el aumento de su población e importancia económica de la región del suroriente, mediante Acuerdo del 17 de junio de 1,932, se le concedió la categoría de Villa, y posteriormente el 6 de noviembre de 1,951 se elevó a categoría de Ciudad, que es como se catalogada a la fecha. Destacando otros datos históricos, tiene gran importancia la construcción de la línea férrea que hizo de Coatepeque, el centro de actividades comerciales más grande de la región creciendo la ciudad hacia el sur. La feria titular se celebra en el mes de marzo, fue autorizada por el Presidente Manuel Estrada Cabrera el 26 de febrero de 1,906, ya que su feria anterior en honor al Patrono del pueblo, se hacia en Julio, pero dado a las constantes lluvias, se trasladó a esta fecha, y actualmente se denomina Feria de Verano.

El escudo de Coatepeque, fue diseñado por el Sacerdote Ladislao Pineda en el año de 1,952 y fue esculpido por el guatemalteco Galiotti Torres. El actual edificio municipal se construyó en 1,952 ubicado en el Parque Central, estando en estudio el traslado de las actividades administrativas municipales a una futura construcción.

La división política territorial, se dividió originalmente en “barrios o cantones” conocidos con las denominaciones de “Los Barrios”, “El Rosario”, “Las Casas”, “Colombita”, “El Jardín”, “Candelaria”, y, “Guadalupe” surgieron por desmembramiento de la Finca Dalmacia, en los años 1,953 y 1,957, sin embargo, la actual distribución urbana está dividida en calles y zonas.

En 1,958 se compraron terrenos dentro de la ciudad lo que actualmente es Barrio la Batalla. El mayor desarrollo se produjo con la construcción de la Carretera al Pacífico al sur de la ciudad (Carretera C. A.2 del Pacífico hacia la frontera mexicana). En 1,968 se organizó la colonia Miguel Ángel Asturias, y en ese mismo año se inició la construcción de calles adoquinadas. Debido a la plusvalía y la urbanización que presentaban los terrenos en 1,985 fueron creadas las colonias El

Satélite y San Antonio. En 1,987 fue lotificada la Finca Mazá, pasando a ser lotificación Mazá, ubicada al norte de la ciudad. En 1,992 fue lotificada la Finca Las Conchitas, pasando a ser lotificación Las Conchitas. Actualmente, Coatepeque es una ciudad que ha crecido en forma acelerada, está integrada por una ciudad, 15 aldeas y 20 caseríos, destacándose por ser un lugar pujante, moderno y comercial, sobre todo hospitalario, con una población de 94,186 habitantes,<sup>29</sup> con una extensión territorial de 426 Km<sup>2</sup>.

### **9 Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- en la Municipalidad de Coatepeque**

La administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- la municipalidad de Coatepeque durante los años 1,998 a 2000 la realizaba por medio del departamento de Tesorería Municipal, sin embargo a medida que la recaudación aumentó fue necesario crear un departamento específico para estas funciones, denominado “Departamento de Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles”.

Este departamento concentra y organiza todas las actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del municipio y su relación con los titulares catastrales y registrales, control y fiscalización de la recaudación fiscal, la cual ingresa en ventanilla de pago, del Departamento de Caja. En tal virtud, es un valioso instrumento en el logro fiscal, debido a que administra toda materia catastral y es el responsable de mantenerlo actualizado.

Se determinó en la investigación que la unidad administrativa la conforma el Jefe del Departamento y tres subalternos, quienes realizan varias funciones: Control del sistema de cómputo, registro de la cuenta corriente por cada contribuyente, y una persona responsable del control financiero y presupuestario.

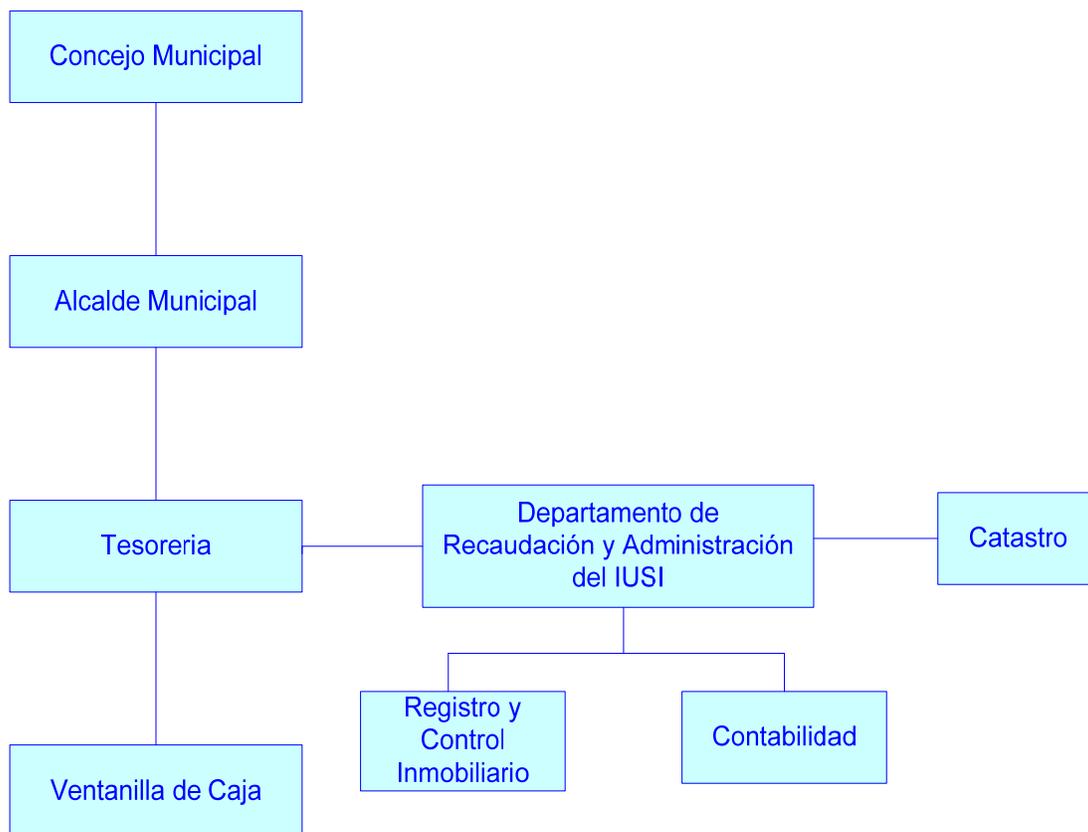
Los contribuyentes realizan el pago del impuesto en la ventanilla única de pagos o “Caja” de la municipalidad, la cual depende jerárquicamente del departamento de Tesorería Municipal, trasladando el reporte de recaudación del IUSI.

La estructura administrativa del departamento de Administración y Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles se detalla en el siguiente esquema.

---

<sup>29</sup> INE. IX Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de habitación. 2002

**CUADRO No. 2**  
**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**  
**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE**  
**INMUEBLES –IUSI-**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**



Fuente: Elaboración propia en base a información del Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque

Respecto a la relación de este departamento con las demás unidades y departamentos administrativos, existe permanente comunicación con el departamento de Tesorería Municipal, por la naturaleza del trabajo, para documentar los ingresos y egresos tributarios. Con el departamento de Catastro, por modificaciones de los bienes inmuebles, por ampliaciones o deducciones, siendo la mayoría de los casos por ampliaciones del inmueble.

## **10 Proceso Administrativo para Declaración de Inmuebles en la Municipalidad de Coatepeque**

La Municipalidad de Coatepeque utiliza en el proceso administrativo al declarar una propiedad, a efecto de registro y control del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, cuatro formas que enmarca la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, mediante las cuales el contribuyente pueda declarar una propiedad y que se indican a continuación:

### **10.1 Autoavalúo:**

El contribuyente deberá presentarse al departamento del IUSI, primer nivel de la Municipalidad de Coatepeque, donde el personal le atenderá y proporcionará el “Formulario de Autoavaluo de Bienes Inmuebles”, en el cual se anotarán sus datos personales y los datos del inmueble.

No se obliga al contribuyente a que declare su propiedad en una cantidad, sino el mismo será conforme los costos de construcción, extensión y ubicación del inmueble, los cuales conforma el “Capital”, haciendo conciencia al contribuyente para que tribute justamente.

### **10.2 Aviso Notarial:**

Según los valores consignados en el “Aviso Notarial”, a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

### **10.3 Avalúo Técnico:**

Practicado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- conforme el Manual de Valuación Inmobiliaria.

### **10.4 Avalúo Directo :**

Practicado por la municipalidad, conforme el Manual de Valuación Inmobiliaria.

## **11 Determinación de la Base Impositiva en Construcciones, Adiciones y Mejoras**

La actualización del valor de los inmuebles no son requeridos por los contribuyentes, ésta situación se presenta cuando solicita se le otorgue “Licencia de Construcción”.

La actualización de los valores de los inmuebles, se genera automáticamente al otorgarse dicha licencia, utilizando la municipalidad el procedimiento siguiente:

### **11.1 Presentación de Solicitud**

Para que una persona pueda adquirir permiso o licencia para realizar una construcción, presenta la solicitud en el Departamento de Catastro Municipal, siendo el principal requisito que tenga al día el pago del Impuesto Único sobre Inmuebles -IUSI- del correspondiente inmueble.

### **11.2 Trámite Interno**

Con los datos del contribuyente e inmueble, el departamento de Catastro Municipal, requiere al Departamento de Administración y Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles el estado de cuenta corriente del contribuyente para determinar la situación fiscal del contribuyente.

### **11.3 Otorgamiento o Denegación de Licencia**

Teniendo al día el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- el Departamento de Catastro Municipal procede a extenderle el permiso de construcción por medio de "Licencia de Construcción", en caso contrario la deniega.

### **11.4 Traslado de copia de Licencia**

El Departamento de Catastro Municipal proporciona al Departamento de Administración y Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- copia de la Licencia de Construcción otorgada al contribuyente, en la cual especifica todo lo referente a la información de la construcción y/o ampliación, tal como: Nombre del propietario, valor de la licencia, fecha de Vencimiento, Dirección, especificaciones de las medidas en metros cuadrados de la construcción y/o ampliación, etc.

### **11.5 Vencimiento de Licencia**

Un trimestre después al vencimiento de la Licencia de Construcción, la Municipalidad de Coatepeque, notifica al contribuyente sobre la modificación, conforme a la información especificada en dicha licencia con respecto a los valores del inmueble.

El valor anterior lo integra el valor del terreno más lo que indica el valor de la licencia de construcción, y el contribuyente de acuerdo al Artículo 34 del Decreto No. 15-98 Ley del IUSI, dispone de (20) veinte días hábiles siguientes a la fecha de notificación a "impugnar" el requerimiento del cobro que se le hace, si no estuviera conforme.

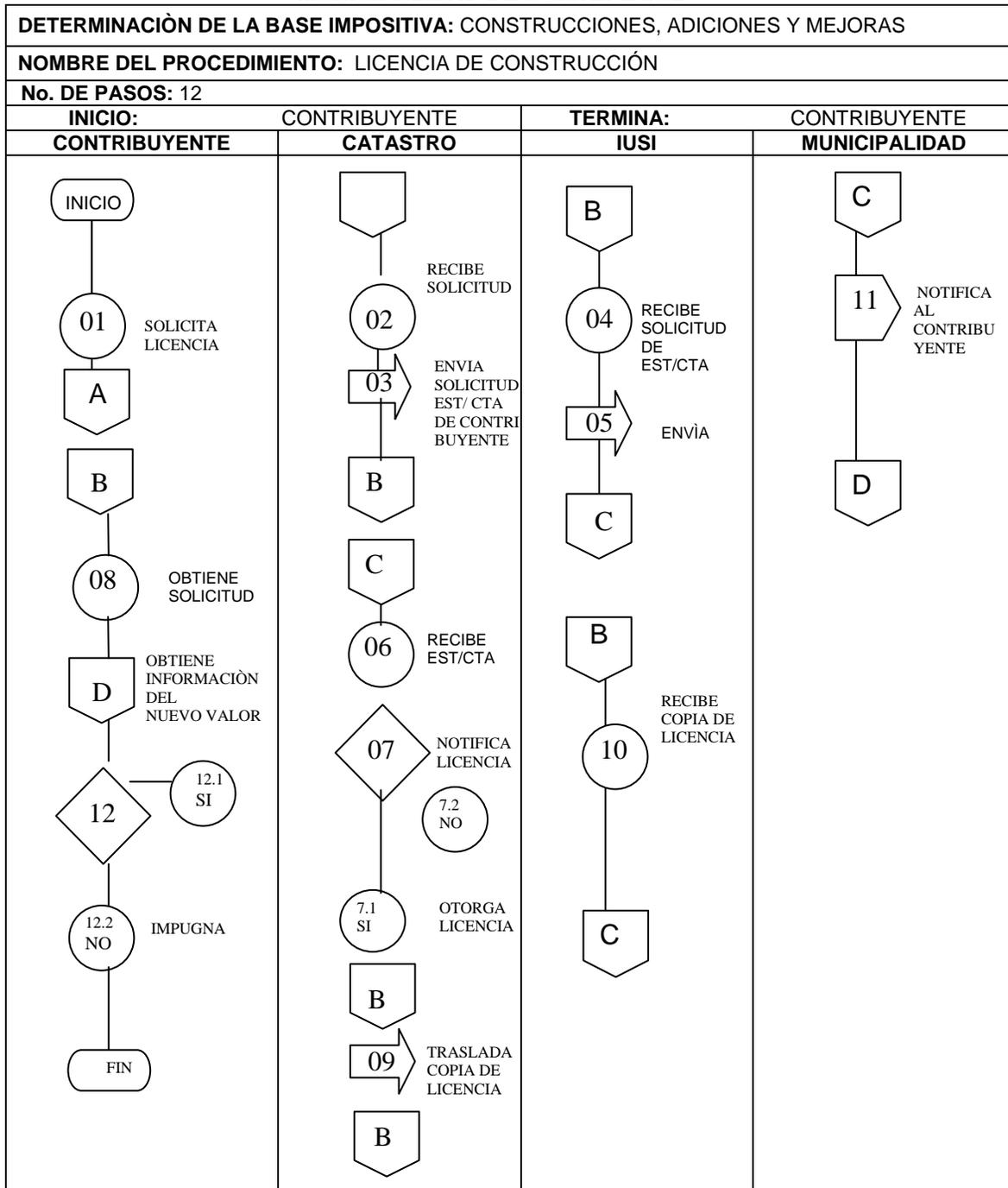
**CUADRO No. 3**

**PROCEDIMIENTO EN LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE INMUEBLES  
MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE**

<b>DETERMINACION DE LA BASE IMPOSITIVA: CONSTRUCCIONES, ADICIONES Y MEJORAS</b>		
<b>NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>		
<b>No. DE PASOS: 12</b>		
<b>INICIO: CONTRIBUYENTE</b>		<b>TERMINA: CONTRIBUYENTE</b>
<b>RESPONSABLE</b>	<b>PASO</b>	<b>ACTIVIDAD</b>
Contribuyente	1	Solicita a Catastro licencia de construcción
Departamento Catastro Municipal	2	Recibe solicitud de licencia de construcción
	3	Solicita estado de cuenta del contribuyente al Departamento del IUSI
IUSI	4	Recibe solicitud de estado de cuenta
	5	Envía estado de cuenta corriente del contribuyente
Departamento de Catastro	6	Recibe estado de cuenta de contribuyente
	7	Notifica licencia 7.1 Si autoriza 7.2 No autoriza
Contribuyente	8	Obtiene licencia
	9	Traslada copia de la licencia
IUSI	10	Recibe copia de la licencia
Municipalidad	11	Al final del primer trimestre notifica al contribuyente del nuevo valor
Contribuyente	12	Decide 12.1 Si impugna 12.2 No impugna

Fuente: Elaboración propia con base a información proporcionada por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

**CUADRO No. 4  
PROCESO ADMINISTRATIVO  
ACTUALIZACIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE  
MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE**



Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por el Departamento del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

El cuadro anterior, refleja el procedimiento que se realiza cuando el contribuyente solicita licencia de construcción, la que se requiere para autorizar modificaciones al inmueble, la que puede ser en el mismo terreno, ampliando el terreno, ampliando construcciones, etc. del cual se evidencia que dicho proceso consta de 12 pasos, los cuales se detallan paso a paso en el Cuadro No. 3, del proceso administrativo que se realiza en la determinación de la base imponible en casos de actualización del valor del inmueble por las situaciones antes indicadas y cuyas situaciones son determinadas cuando el contribuyente realiza la obligación formal de plantear la solicitud, en caso contrario, la municipalidad con el personal con que cuenta realiza la fiscalización al respecto, llegando a suspender la construcción por carecer de la licencia respectiva.

## **CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO**

### **1 Planteamiento de la Hipótesis**

La realización del presente trabajo de investigación se basó en el planteamiento de la hipótesis siguiente: La descentralización de la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- incide positivamente en los ingresos tributarios en la Municipalidad de Coatepeque, convirtiéndose en la fuente de mayor ingreso en lo que respecta a la recaudación municipal de tributos, fortaleciendo el poder local de la municipalidad al contar con mayores recursos financieros para inversiones de servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo.

#### **1.1 Variable Independiente**

La descentralización de la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- inciden positivamente en los ingresos tributarios en la Municipalidad de Coatepeque.

#### **1.2 Variable Dependiente**

El incremento de la recaudación del IUSI convierte a este impuesto en la fuente de mayor ingreso de la recaudación municipal de tributos.

### **2 Hipótesis Derivadas**

Las hipótesis derivadas planteadas se vinculan a los temas siguientes:

#### **2.1 Categorías en Valores**

La categorización de los valores de bienes inmuebles y sus respectivos tipos impositivos, corresponden al control inmobiliario del registro catastral de bienes inmuebles del municipio.

#### **2.2 Identificación por Valores Inscritos**

La identificación de los valores inmuebles según los valores inscritos, constituyen la base imponible del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-.

#### **2.3 Planificación Presupuestaria**

La planificación presupuestaria trimestral y anual del IUSI responde al comportamiento de los ingresos recaudados.

## **2.4 Mecanismos Administrativos en la Recaudación**

Los mecanismos de registro, control, supervisión y fiscalización en la recaudación del pago del impuesto se realizan con estricto apego a lo que establece el Decreto No. 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

## **2.5 Destino de la Recaudación**

El destino de los ingresos recaudados cumple con lo indicado en la ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, orientándose para inversión y gastos de administración.

## **3 Diseño, Métodos y Técnicas de Investigación**

La investigación se realizó utilizando el diseño no experimental, puesto que la fundamentación se dio en la observación de las variables analizadas en su contexto natural, derivado del registro de los bienes inmuebles del municipio, asentados en los registros catastrales de la matrícula municipal, folio real y cuenta corriente por contribuyente y el cumplimiento del pago del impuesto, control y fiscalización de la recaudación por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI del municipio. De lo cual, resultado de la investigación este departamento no alcanza el cumplimiento de sus metas de recaudación por limitaciones en la fase de fiscalización no se lleva control de la mora, por el poco personal administrativo, que no alcanza a supervisar el área geográfica del municipio.

## **4 Métodos de Investigación**

Los métodos utilizados en la investigación fueron dos:

### **4.1 Método Inductivo**

Se realizó el análisis de la información proporcionada de los registros contables de los ingresos de los períodos comprendidos de 1998 al 2005, para determinar el comportamiento de la recaudación del impuesto, así como la información catastral del municipio para la determinación de los valores de los inmuebles inscritos conforme el registro en la matrícula municipal en la que se anotan todas las variaciones del inmueble, control de libros, Folio Real, Tarjetas de Cuenta Corriente por contribuyente. La información está sistematizada bajo el programa "Sistema de Administración Municipal" -SAM- del Instituto de Fomento Municipal -INFOM- que facilita la búsqueda de información y apoyo tecnológico para la administración, recaudación y fiscalización del impuesto.

#### **4.2 Método Deductivo**

Se realizó la condensación de la información de la recaudación totalizando por año y meses. De igual manera la relacionada al Presupuesto Municipal de Ingresos y su ejecución presupuestaria. Se separó la recaudación por tasas únicamente para los años 2004 y 2005, conforme los registros y controles iniciados a partir de 2004, determinando la tasa de mayor incidencia en la recaudación del impuesto.

### **5 Técnicas de Investigación**

Para la obtención de información, se utilizaron las siguientes de técnicas de investigación:

#### **5.1 Entrevista**

Para la obtención de la información se entrevistó al Alcalde Municipal, al Tesorero Municipal, ya que de 1,998 al 2,000 el impuesto lo recaudaba la Tesorería Municipal, al Jefe del Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, el cual inicia sus labores a partir del año 2001. Se utilizó una boleta para la obtención de la información. (Ver anexo)

### **6 Instrumentos de Investigación**

Se elaboró una boleta (cuestionario) con una serie de requerimientos, los cuales se separaron en siete aspectos que se plantearon a los funcionarios entrevistados. Estos aspectos comprenden la parte de antecedentes, mecanismos de administración, registro, control y fiscalización, mecanismos de recaudación, control inmobiliario y base imponible del IUSI, tasas al valor, ingresos tributarios de 1998 a 2005, destino del impuesto, obras realizadas o en construcción. En el anexo se adjunta este instrumento.

#### **6.1 Unidad de Análisis**

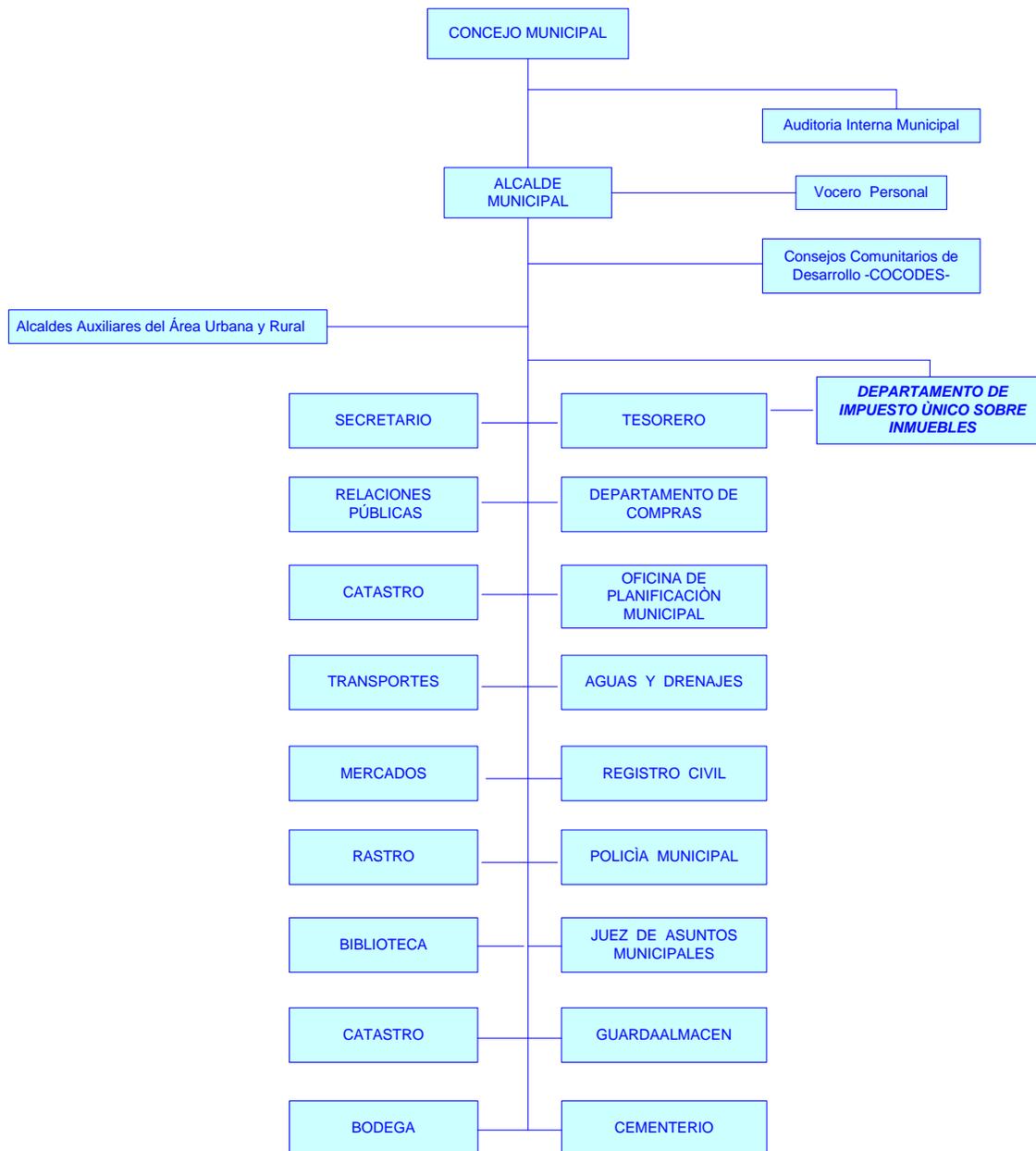
En esta investigación la unidad de análisis es la Municipalidad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango, cuya estructura administrativa se detalla en el organigrama que a continuación se detalla. Los sujetos principales lo constituyen los siguientes funcionarios:

Alcalde Municipal

Jefe del Departamento del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Tesorero Municipal, e información documental de ingresos y egresos tributarios proporcionada por la Tesorería Municipal y el Departamento del IUSI así como los registros de los bienes inmuebles del municipio.

**CUADRO No. 5**  
**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO**



Fuente: Municipalidad de Coatepeque

## **7 Población**

La determinación de la muestra se tomó de la población conformada por número de contribuyentes y número de bienes inmuebles registrados a partir de 1998 a 2005, los cuales totalizan 11,591 bienes inmuebles, tal como indica el cuadro No. 3. También los registros contables de la Caja Fiscal y Presupuesto de Ingresos de los años analizados así como el registro catastral de inmuebles y cuenta corriente de los contribuyentes.

## **8 Determinación de la Muestra**

La muestra analizada de los registros de los bienes inmuebles proporcionados por el Departamento del IUSI, se revisó en 100%, en cada uno de los años investigados. Así como la información financiera relacionada a la recaudación de tributos y en especial la del IUSI.

## **9 Recolección de Información**

El desarrollo de la investigación se basó inicialmente para la construcción del marco teórico y conceptual realizando investigación documental de material bibliográfico sobre el tema tributario y de descentralización fiscal y de la obtención de información in situ en el municipio analizado, para lo cual se presenta las fuentes de información en el detalle siguiente:

### **9.1 Fuentes Primarias**

La fuente primaria de información se obtuvo de la información verbal y escrita proporcionada por el Alcalde Municipal, personal de la Oficina de Administración y Recaudación del IUSI y Tesorería Municipal.

### **9.2 Fuentes Secundarias**

Las fuentes secundarias de información se fundamentaron en la recopilación documental, sintetizando la misma en el material especializado sobre el tema doctrinario de los tributos, de descentralización fiscal, diccionarios, leyes y reglamentos y publicaciones en temas relacionados al presente estudio. La parte legal conforme al orden jerárquico de la ley, fue la Constitución Política de la República de Guatemala, Decreto Legislativo No. 6-91 Código Tributario, Decreto Legislativo No. 12-2002 Código Municipal, Decreto Legislativo No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto Legislativo No. 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Ministerial No. 44-97 Descentralización de la Municipalidad de Coatepeque.

## **10 Procedimiento**

Se procedió a la obtención de la información documental utilizando una boleta de encuesta.

### **10.1 Recolección de datos**

El cuestionario se trabajó en forma directa en visita realizada de una semana en la municipalidad de Coatepeque entrevistando a los sujetos mencionados.

### **10.2 Tabulación de Datos**

Con la información obtenida en el cuestionario se tabularon los resultados y se elaboró los cuadros y gráficas respectivas.

## **11 Análisis e interpretación**

Con la información obtenida se procedió al análisis e interpretación de la información contenida en cuadros o tablas de datos y gráficas para apoyar las conclusiones y recomendaciones del presente estudio.

**CAPÍTULO IV**  
**PRESENTACIÓN DE RESULTADOS**

**1 Resultados de la Descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- en la  
Municipalidad de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango, Años 1998- 2005**

El Departamento de Administración y Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- desde su creación, ha tratado que los ingresos por concepto de este impuesto, sea ascendente año tras año, para que la Municipalidad obtenga los recursos financieros para satisfacer las necesidades sociales e invertir en obras de infraestructura de beneficio comunitario.

A continuación se presenta la captación económica del IUSI durante el período 1998-2005, serie de análisis del presente estudio; inicia en 1998, ya que a partir del mismo, la Municipalidad de Coatepeque realiza la recaudación directa por parte de los contribuyentes del Impuesto Único Sobre Inmuebles por efecto de la descentralización del Ministerio de Finanzas Públicas. Más adelante, se presenta la recaudación anual y mensual de los años 2001 al 2005 (cuadro No. 10) y en este último año, se incluye el control que realiza el departamento de Administración y Recaudación del IUSI, conforme a la tasa impositiva.

**CUADRO No. 6**

**1998-2005: RECAUDACIÓN IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES  
MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

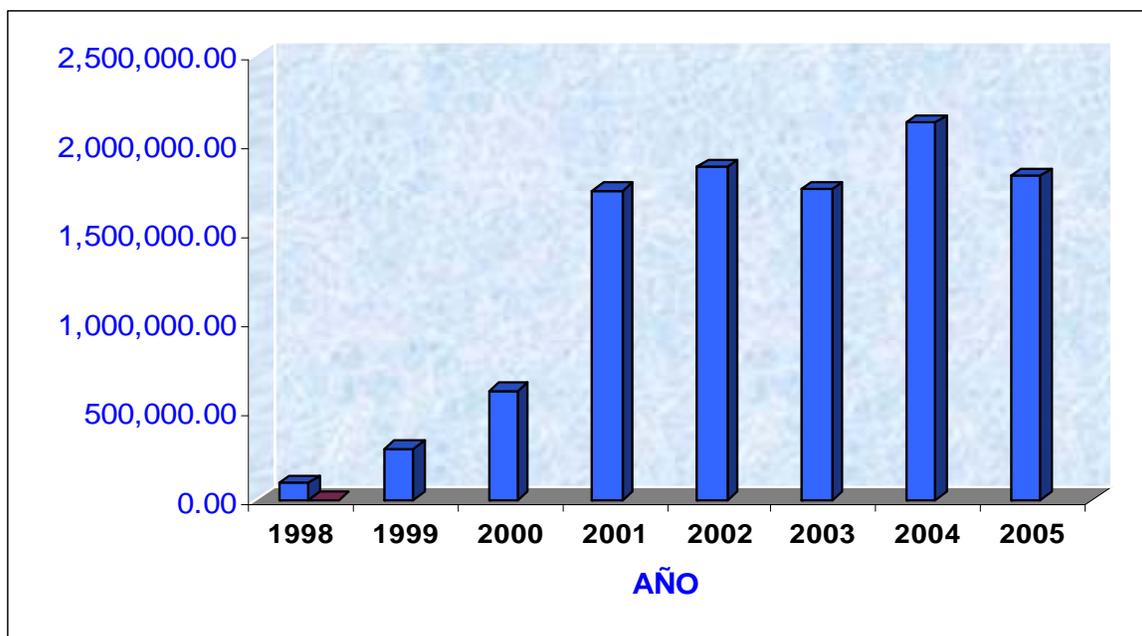
PERÍODO	INGRESO IUSI
Enero a diciembre 1998	Q. 91,804.23
Enero a diciembre 1999	Q. 288,188.12
Enero a diciembre 2000	Q. 612,188.84
Enero a diciembre 2001	Q. 1.737,606.17
Enero a diciembre 2002	Q. 1,868,504.77
Enero a diciembre 2003	Q. 1,743,300.40
Enero a diciembre 2004	Q. 2,116,832.45
Enero a diciembre 2005	Q. 1,823,158.73
<b>TOTAL RECAUDADO</b>	<b>Q. 10,281,583.71</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Departamento de Administración y Recaudación del IUSI.

La recaudación anual anterior, refleja una tendencia ascendente en los primeros tres años (1998 a 2001) con incrementos en dos de estos años superiores a 200%, situación favorable para la municipalidad.

De 2001 a 2002, el incremento no se da como el porcentaje anterior, alcanzando únicamente 7.5% dicho incremento, en 2003, la recaudación regresa a una situación muy cercana al monto alcanzado en 2001. En el año 2004, la recaudación alcanza el nivel máximo de la serie analizada para situarse en 2005 cerca al monto recaudado en 2003, tal como lo refleja la gráfica siguiente.

**GRÁFICA No. 1**  
**1998-2005: RECAUDACIÓN IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**



Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

### 1.1 Recaudación Mensual

En el siguiente cuadro se detalla la recaudación mencionada por ingresos recaudados en cada uno de los meses, lo que permite visualizar la trayectoria de la recaudación, los aumentos o disminuciones de la misma, destacando los meses de enero, julio y octubre como los meses de

mayor recaudación, ya que corresponden a final de trimestres fecha de pago del impuesto. La recaudación del tercer trimestre de 2001, reporta los mayores ingresos del IUSI de la serie analizada.

En el año 2002, es el primer trimestre, en 2003 y 2005 es el cuarto trimestre y en 2004 el primer trimestre, respondiendo a la convocatoria que realiza este departamento a los vecinos para acercarlos a la ventanilla de pago, haciendo de una a dos de estas convocatorias en el año.

**CUADRO No. 7**  
**INGRESOS RECAUDADOS DE IUSI POR MES Y AÑO**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**  
**AÑOS 2001-2005**

<b>AÑO / MES</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Enero	Q 164,326.20	Q 294,506.28	Q. 355,618.94	Q 321,125.44	Q 397,213.14
Febrero	96,541.08	111,517.05	126,287.68	154,129.35	143,787.94
Marzo	100,240.10	266,706.44	183,113.04	150,825.81	142,490.29
Abril	128,153.45	314,629.12	281,516.24	363,097.47	258,125.62
Mayo	83,505.46	66,808.95	92,796.97	175,819.37	91,423.02
Junio	48,436.84	56,460.62	72,690.73	114,475.36	73,282.44
Julio	247,567.88	205,286.64	220,742.20	255,151.44	216,474.37
Agosto	99,054.89	109,228.59	57,423.56	109,623.38	60,716.47
Septiembre	93,159.19	68,911.12	36,879.56	64,323.31	77,991.93
Octubre	488,175.04	230,026.94	201,506.81	202,799.82	171,568.95
Nov.	69,913.18	73,612.90	64,562.37	119,089.28	70,587.27
Dic.	118,432.86	70,810.12	50,162.30	86,372.42	119,497.29
<b>TOTAL</b>	<b>1,737,606.17</b>	<b>1,868,504.77</b>	<b>1,743,300.40</b>	<b>2,116,832.45</b>	<b>1,823,158.73</b>

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

De los datos anteriores, la recaudación correspondiente a 1,998-2000 la realizaba el Departamento de Tesorería, y no se dispuso de información desglosada, únicamente datos

globales. Es a partir del año 2,001 que inicia la administración, recaudación y control el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, favoreciendo esta administración el incremento de la recaudación, promediando la misma en 1.8 millones de quetzales anuales.

Anterior a la descentralización, los ingresos del IUSI no superaban los Q.30.000, que al compararse a los montos siguientes de recaudación, refleja la diferencia significativa entre ambas. La recaudación indicada la trasladaba el Ministerio de Finanzas Públicas por medio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI- a la municipalidad, y cuyo registro histórico tanto la municipalidad como DICABI no poseen por cambios de administraciones.

## 1.2 Recaudación por Tasa Impositiva

A partir del año 2004, el Departamento de Administración y Recaudación y del IUSI crea registros de la recaudación detallada por tasa, es decir en rangos del 2, 6 y 9 por millar, conforme el valor del inmueble y el control de pagos de multas o mora.

**CUADRO No. 8**  
**AÑO 2004: RECAUDACIÓN POR TASA IMPOSITIVA**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

TASA	IUSI	MORA E INTERESES	TOTAL	%
2/00	Q. 59,046.52	Q.38,245.04	Q. 97,291.56	4.6
6/00	1,213,074.76	283.729.95	1.496,804.71	70.7
9/00	522,736.18	-----	522,736,18	24.7
<b>TOTAL</b>	<b>Q. 1,794,857.46</b>	<b>Q.317,036.57</b>	<b>Q. 2,116,832.45</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

El comportamiento de la recaudación en 2004, refleja que el 4.6% de los ingresos, corresponden a pagos de contribuyentes cuyo valor del inmueble recae en la tasa de 2 por millar, en la tasa de 6 por millar, la recaudación alcanza el nivel más alto, correspondiente a 70.7%, en la tasa de 9 por millar, correspondiente a bienes inmuebles cuyo valor es el superior de acuerdo a los niveles que establece la ley (mayores de Q.70,000.00) tributan 24.7%. Este año es particularmente importante, por reflejar la mayor recaudación del período analizado, (1,998 a 2,005), cuya recaudación en la tasa del 6 por millar, casi alcanza a lo recaudado en promedio de la serie analizada, cuyo promedio

es Q.1,875,880.00, superando a este promedio la recaudación del referido año en Q. 240,952.00 equivalente a 11.38% por arriba del monto indicado.

**CUADRO No. 9**  
**AÑO 2005: RECAUDACIÓN POR TASA IMPOSITIVA**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

<b>TASA</b>	<b>IUSI</b>	<b>MORA E INTERESES</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
2/00	Q 134,240.01	Q. 15,000.38	Q. 149,240.39	8.3
6/00	792,881.02	44,582.95	837,463.97	45.9
9/00	808,827.47	27,626.87	836,454.37	45.8
<b>TOTAL</b>	<b>Q.1,735,948.50</b>	<b>Q. 87,210.20</b>	<b>Q.1,823.158.73</b>	<b>100</b>

Fuente Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

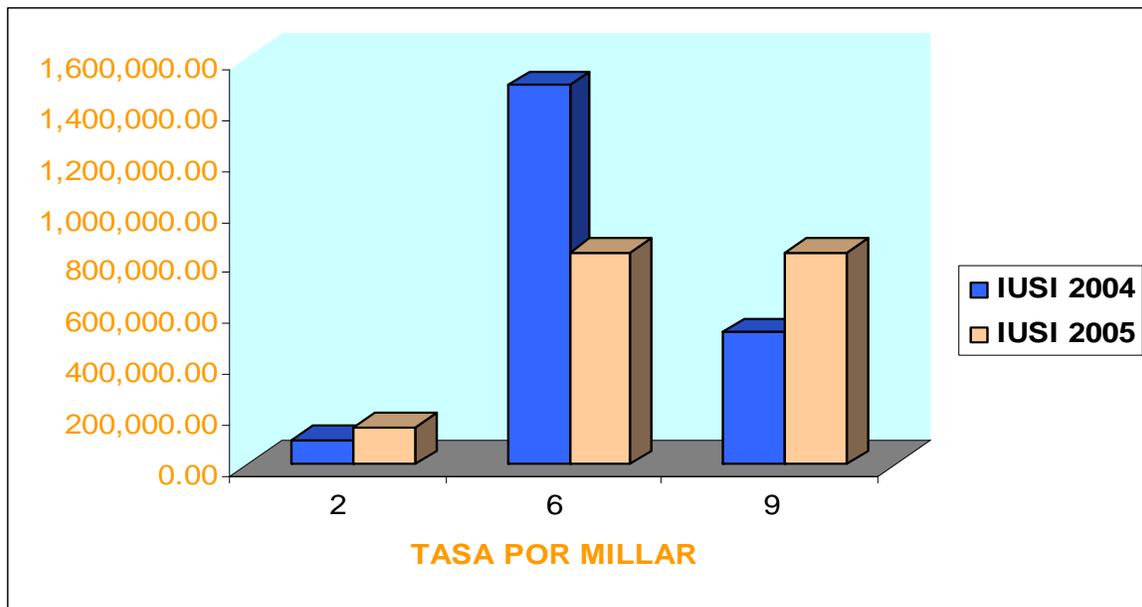
La tendencia en el año 2005, es similar al año anterior, reflejando la recaudación del 6/1000 la franja de mayor recaudación (45.9%), en escaso margen en relación a los ingresos generados en la tasa de 9/1000 (45.8%). Respecto a lo recaudado en la tasa menor (2/1000) y la mayor (9/1000), la brecha diferencial es de 37.5%.

Es evidente la disminución en la recaudación del año 2,005 respecto a 2,004, sin embargo, el monto recaudado en ambos años representa el 38.3% del monto total de los ocho años que comprende el período estudiado. La recaudación del año 2004, refleja el monto más alto en el comportamiento de la recaudación.

Esta situación se mantiene a lo largo del período en análisis, lo que significa que en los ocho años la recaudación del año 2004 refleja la mayoría de los ingresos.

En la siguiente gráfica se refleja la comparación de la recaudación por tasa impositiva del 2/00, 6/00 y 9/00, en los años 2004 y 2005.

**GRÁFICA No. 2**  
**2004-2005: COMPARACIÓN DE RECAUDACIÓN DE IUSI**  
**POR TASA IMPOSITIVA**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**



Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

## 2 Control Inmobiliario y Base Imponible del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-

Antes de la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la Municipalidad de Coatepeque no poseía registros catastrales y matriculares de los bienes inmuebles, al iniciarse implementa controles utilizando tarjetas para llevar cuenta corriente a cada contribuyente propietario de inmuebles, lo que aún continúa haciéndose.

A partir del año 2001, se sistematiza la información utilizando el Programa "Sistema de Administración Municipal" -SAM- del Instituto de Fomento Municipal -INFOM-, como se indicara anteriormente, lo que permite llevar registros exactos de: Valor del inmueble, propietario-poseedor, dirección postal, zona, colonia, aldea, barrio, caserío; registro de libro, folio real, matrícula municipal, matrícula fiscal, en la que se registran los cambios del inmueble (compra-venta, mejoras en construcción) con base a los datos de catastro municipal.

Esta información no se actualiza con la celeridad que debiera, pues no se realiza la revisión anual que permita la determinación anual de incremento de inmuebles por ubicación, o desaparición por causa de desastres naturales, solamente a nivel global. Lo que existe es el control de inmuebles y contribuyentes a nivel general, tanto de la cabecera municipal, aldeas y caseríos que componen el municipio.

A partir del año 2005 se inicia la revisión y actualización de información que permite el programa SAM, teniéndose actualizada la correspondiente a los años de 1998 a 2002 del control separado de contribuyentes e inmuebles inscritos, estando pendiente actualizar los años siguientes.

**CUADRO No. 10**  
**IUSI: REGISTRO INMOBILIARIO Y CONTRIBUYENTES**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE**

<b>AÑO</b>	<b>No. De CONTRIBUYENTES</b>	<b>No. De INMUEBLES</b>
1,998	300	550
1,999	800	1,150
2,000	1,300	1,900
2,001	2,589	3,100
2,002	2,057	2,440

Fuente: Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

La información de los años de 2003 y 2004 estaba en proceso de determinación de revisión. Al 31 de diciembre de 2005, no se ha separado la información como lo indica el cuadro anterior, se dispone información en cuanto a número y tipo de inmueble cuyo registro en bienes inmuebles totaliza 11,519 viviendas (99.4%) y 72 fincas productivas (0.6%), haciendo un total de bienes inmuebles registrados de 11,591, lo que evidencia la importancia de disponer de información actualizada, reflejándose en el incremento anual de contribuyentes e inmuebles, comparado con los años anteriores.

Los datos anteriores, evidencian que anualmente aumenta el registro tanto de contribuyentes como de inmuebles (a excepción del año 2002).

Las fincas productivas son fincas ganaderas y cultivos, dadas las condiciones climáticas de la región (costa sur del país), son cultivos principalmente de café, seguidamente cultivos de frutales (piña, banano, plátano, naranja, limón y mango, entre otros) En los últimos cinco años se introduce el cultivo de palma africana, con fines de exportación.

### 3 Inmuebles Registrados

Los valores registrados de los inmuebles son principalmente por medio de avalúo del contribuyente (autoevalúo), no así por las otras modalidades que permite la ley, como son: Avalúo directo por la municipalidad, avalúo directo de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas y avalúo técnico a requerimiento del propietario.

Como lo establece el Decreto No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en el artículo 11, ya indicado anteriormente, las tasas impositivas son, 2/00, 6/00 y 9/00, y de esa cuenta, la importancia de determinar la recaudación por tasa es evidente, y es en el año 2004 cuando se inicia el control de la recaudación con esta separación.

En el año 2005, como lo indica el cuadro siguiente, se tienen registrados 5,216 inmuebles con valores de Q.2,000.00 a Q. 20,000.00, equivalente a 45%, 6,027 equivalente a 52% están registrados con valores de Q. 20,000.01 a Q.70,000.01 y 348 inmuebles (3%) corresponde a valores por encima de Q.70,000.01, evidenciando que la minoría son inmuebles con valor superior al monto máximo que fija la ley.

#### CUADRO No. 11

#### IUSI: TASAS AL VALOR E INMUEBLES REGISTRADOS MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE AÑO 2005

VALOR	No. de Inmuebles	%
Hasta 2,000 (exentos)	-	-
De Q.2,000.01 a Q.20,000.00	5,216	45
De 20,000.01 a Q.70,000.00	6,027	52
De 70,000.01 en adelante	348	3
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>11,591</b>	<b>100</b>

Fuente: Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

La totalidad de los bienes inmuebles registrados al año 2005, fue determinado su valor mediante autoavalúo del contribuyente, no hay un solo inmueble registrado mediante las otras modalidades que especifica la Ley del IUSI, que son:

Avalúo directo por la Municipalidad;

Avalúo directo por la Dirección de Catastro y Bienes Inmuebles –DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas y Avalúo técnico a requerimiento del propietario.

Los valores registrados en la matricula fiscal o registro catastral incorpora los cambios relacionados a construcción y mejoras, cuya licencia de construcción no se autoriza si el contribuyente tiene pagos pendientes de IUSI. Este valor corresponde al valor de mercado del metro cuadrado de construcción, por lo que el nuevo valor dependerá de la medición del total de metros cuadrados, conforme los planos de construcción.

#### **4 Participación del IUSI en los Ingresos Tributarios**

Anualmente la Municipalidad de Coatepeque planifica la recaudación estimada de sus ingresos, en base a proyectos que tiene en ejecución, compromisos adquiridos en las comunidades y a demandas de la población.

La estimación de ingresos se basa en los ingresos corrientes, ingresos tributarios (impuestos directos e indirectos) y no tributarios, venta de servicios, transferencias y aportes constitucionales (IVA-PAZ), destacando para efectos de este estudio los renglones específicos a ingresos tributarios e ingresos por recaudación del IUSI.

La Municipalidad de Coatepeque elabora la programación presupuestaria anual, programando las metas en beneficio de la comunidad, contenida en programas, proyectos y actividades, separando las fuentes de financiamiento de las mismas, a efecto de determinar la participación del IUSI en estas inversiones.

En el siguiente cuadro, así como en los subsiguientes, se presenta la programación de los ingresos totales para sustentar el presupuesto municipal, el comportamiento de los Ingresos Tributarios, los ingresos por concepto de Impuestos Directos, y los del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- correspondientes al año 2001, para comparar la estimación de los mismos con respecto a los niveles de la recaudación alcanzados que representa “lo percibido” y a la vez lo ejecutado.

**CUADRO No. 12**  
**AÑO 2001: INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

<b>CONCEPTO</b>	<b>PRESUPUESTADO Q.</b>	<b>PERCIBIDO Q.</b>
<b>Ingreso Total</b>	18,000,000.00	16,885,000.00
<b>Ingreso Tributario</b>	2,400,000.00	2,010,120.08
<b>Impuesto Directo</b>	2,000,000.00	1,800,140.43
<b>IUSI</b>	2,000,000.00	1,737,606.16

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

#### **4.1 Año 2001: IUSI e Ingresos Tributarios**

Los datos anteriores, demuestran que la recaudación del IUSI en relación a los ingresos tributarios equivale a 86.44% y 96.5% de los Impuestos Directos. Del total de ingresos que percibe la municipalidad, el Impuesto Único Sobre Inmuebles equivale a 10.3%.

En este año, la programación refleja que la meta estimada en la recaudación del IUSI se alcanzó en 87%, los impuestos directos en 90% y los ingresos tributarios en 84%. La meta alcanzada en cuanto a los ingresos totales refleja que la misma se logró en 94% de lo estimado.

Los porcentajes en referencia reflejan niveles aceptables de lo percibido respecto a lo programado, redundando esto en el fortalecimiento financiero de la municipalidad.

**CUADRO No. 13**  
**AÑO 2002: INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

<b>CONCEPTO</b>	<b>PRESUPUESTADO Q.</b>	<b>PERCIBIDO Q.</b>
<b>Ingreso Total</b>	20,000,000.00	19,167,721.68
<b>Ingreso Tributario</b>	3,500,000.00	2,430,836.47
<b>Impuesto Directo</b>	3,000,000.00	2,138,580.39
<b>IUSI</b>	2,300,000.00	1,868,504.77

Fuente Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

#### **4.2 Año 2002: IUSI e Ingresos Tributarios**

En el año 2002, la recaudación del IUSI en relación a los ingresos tributarios equivale a 76.86% y 87.4% de los Impuestos Directos. Del total de ingresos que percibe la municipalidad el IUSI equivale a 9.75%.

Al comparar los ingresos de IUSI del año 2001 y 2002, éste refleja una ligera disminución de medio punto porcentual.

Por el lado de la programación presupuestaria, reflejan los datos anteriores que la meta estimada en la recaudación del IUSI se alcanzó en 81%, los Impuestos Directos en 71%, en tanto que los Ingresos Tributarios en 69%. Sin embargo la programación en cuanto a los Ingresos Totales reflejan un alcance de 96% respecto a la estimación de dichos ingresos.

Respecto a las metas del año anterior, los logros son similares en cuanto a la meta programada de IUSI, es decir superiores al 80%, sin embargo fue menor en siete puntos porcentuales la recaudación de 2002 respecto a la del 2001.

**CUADRO No. 14**  
**AÑO 2003: INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

<b>CONCEPTO</b>	<b>PRESUPUESTADO Q</b>	<b>PERCIBIDO Q</b>
<b>Ingreso Total</b>	21,000,000.00	19,000,200.22
<b>Ingreso Tributario</b>	2,800,000.00	2,344,000.34
<b>Impuesto Directo</b>	2,300,000.00	2,140,032.70
<b>IUSI</b>	2,400,000.00	1,743,300.40

Fuente Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

#### **4.3 Año 2003: IUSI e Ingresos Tributarios**

El cuadro anterior refleja que en el año 2003, la recaudación del IUSI en relación a los ingresos tributarios equivale a 74.37% y 81.4% de los Impuestos Directos. Del total de ingresos que percibe la municipalidad el IUSI equivale a 9.18%, cuyo porcentaje en comparación al año anterior (2002) éste ingreso disminuyó levemente en aproximadamente medio punto porcentual (0.57%).

De la programación de metas, los ingresos de IUSI se alcanzaron en 73%, los impuestos directos 93%, en tanto que en 84% se sitúa la meta de los ingresos tributarios. De los ingresos totales, lo percibido representa 91% de lo programado.

Al comparar los alcances del año 2003, respecto a 2002, se mantienen los mismos arriba del 80%, exceptuando lo relacionado al IUSI, ya que disminuyó levemente, que al comparar respecto a 2001, la tendencia se mantiene.

**CUADRO No. 15**  
**AÑO 2004: INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

CONCEPTO	PRESUPUESTADO Q	PERCIBIDO Q
<b>Ingreso Total</b>	22,000,000.00	21,800,100.15
<b>Ingreso Tributario</b>	2,800,000.00	3,100,546.81
<b>Impuesto Directo</b>	2,600,000.00	2,375,200.01
<b>IUSI</b>	2,500,000.00	2,138,126.45

Fuente Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

#### **4.4 Año 2004: IUSI e Ingresos Tributarios**

Los datos del cuadro anterior reflejan que en el año 2004, la recaudación del IUSI en relación a los ingresos tributarios equivale a 68.96% y 97.6% de los Impuestos Directos, y respecto al total de ingresos que percibe la municipalidad el IUSI equivale a 9.81%, superando la recaudación anterior en aproximadamente 0.63%.

Por el lado de la programación presupuestaria, los datos anteriores indican en cuanto a la meta estimada en la recaudación del IUSI, ésta se alcanzó en 86%%, los Impuestos Directos en 91%. En este año, la meta programada para los Ingresos Tributarios, la misma fue superada en aproximadamente 11% (10.73) situación que en los años anteriores no había sucedido.

Lo anterior incide que en los Ingresos Totales, lo percibido representa 99% respecto a lo presupuestado o estimado.

**CUADRO No. 16**  
**2005: INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

<b>CONCEPTO</b>	<b>PRESUPUESTADO Q</b>	<b>PERCIBIDO Q</b>
<b>Ingreso Total</b>	23,000,000.00	23,075,717.88
<b>Ingreso Tributario</b>	3,320,500.00	2,591,105.21
<b>Impuesto Directo</b>	2,800,000.00	2,100,050.00
<b>IUSI</b>	2,650,000.00	1,823,158.73

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

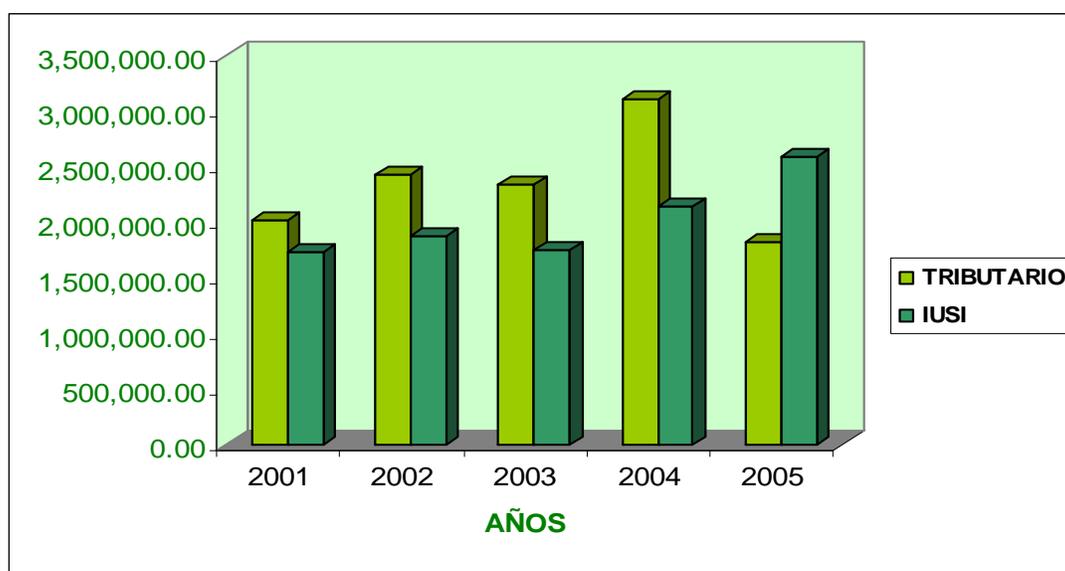
#### **4.5 Año 2005: IUSI e Ingresos Tributarios**

En el año 2005, se mantiene la tendencia de la recaudación del IUSI de los años anteriores, notándose que en relación a los ingresos tributarios, el IUSI equivale a 70.36% y 86.8% de los Impuestos Directos. Del total de ingresos que percibe la municipalidad el IUSI equivale a 7.90%, siendo éste porcentaje el más bajo de la serie analizada. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que la municipalidad anualmente estima un millón de quetzales de incremento en sus ingresos, es decir que de 2001 a 2005 hay un incremento en el presupuesto estimado de cinco millones de quetzales.

En los cuadros anteriores, del año 2001 al 2005, como se ha comentado anteriormente, en ninguno de ellos se superó lo programado en la recaudación de ingresos tributarios, impuestos directos y de IUSI, a excepción del año 2004 en que los ingresos tributarios superaron la meta programada en 10.73%, debido al incremento de la recaudación del IUSI, que se debió principalmente por efecto de dos convocatorias realizadas en el año y que los vecinos recibieron de manera positiva.

En la gráfica siguiente se presentan los datos anteriores, reflejando la comparación de ingresos tributarios de los años 2001 a 2005 y la participación de los ingresos recaudados por concepto de IUSI.

**GRÁFICA No. 3**  
**COMPARACIÓN DE INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**  
**PERIODO 2001-2005**



Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

## 5 Ejecución Presupuestaria

Respecto a la ejecución presupuestaria de los ingresos, con base a la información proporcionada por el departamento de Administración y Recaudación del IUSI, para efectos de análisis se presenta en resumen lo correspondiente a los años 2002 y 2005.

### 5.1 Año 2002

En la ejecución presupuestaria para el año fiscal 2002, se detalla lo que respecta a ingresos tributarios, cuyo monto lo compone "Impuestos Directos", que se integra por ingresos sobre la Tenencia del Patrimonio, cuya suma es lo recaudado de Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- y

las multas por la morosidad en el pago de dicho impuesto, que son los ingresos de mayor cuantía de los ingresos tributarios, que participan en 87% de ingresos tributarios, lo que refleja la importancia de estos ingresos para la municipalidad. Se incluye en estos ingresos lo generado por renta de inmuebles de propiedad municipal. Forman parte de estos ingresos los reportados por el pago de Boleto de Ornato, los ingresos por impuestos indirectos es mínima en comparación con los impuestos directos, los cuales son superiores en 85%.

Los ingresos tributarios responden a 27.66% de los ingresos corrientes y de capital, en tanto que los ingresos no tributarios participan en 14.65% de los ingresos indicados. Al relacionar los ingresos tributarios y los no tributarios, los primeros superan a los segundos en un margen superior al millón de quetzales, que en términos porcentuales representa el 47% diferencial entre ambos, lo que es un porcentaje significativo.

Al relacionar los ingresos totales con los ingresos corrientes, estos participan en 45.8% de los mismos. Sin embargo lo importante de resaltar es la participación de los ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles en los ingresos totales, representa dicho impuesto aproximadamente 10%.

La ejecución presupuestaria del ejercicio fiscal 2002, presenta la misma estructura en todos los años de la serie analizada. Lo correspondiente a Ingresos tributarios, (Cuadro No. 9), dichos ingresos están compuestos por la recaudación del IUSI, las multas del mismo, y renta inmobiliaria, razón por la cual en dicho renglón la mayor aportación corresponde a IUSI.

La relación de Ingresos Tributarios e Ingresos No Tributarios refleja que los primeros son superiores en 53%. Los Ingresos Tributarios participan en 28% de los Ingresos Corrientes, y de éstos, el IUSI corresponde a 21.3%. El otro renglón integrante de los Ingresos Tributarios es "Impuestos Varios Municipales", compuesto totalmente por pago de Boleto de Ornato cuyo aporte representa 11%.

Los Impuestos Indirectos son los ingresos correspondientes a impuestos sobre establecimientos comerciales, de servicios, industriales, diversiones y espectáculos. También lo correspondiente a ingresos sobre productos primarios y vegetales, pecuarios, e industriales

**CUADRO No. 17**  
**RESUMEN INGRESOS**  
**AÑO FISCAL 2002**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

CONCEPTO	INGRESOS TRIBUTARIOS  Q.	INGRESOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS  Q.	INGRESOS CORRIENTES Y DE CAPITAL  Q.	INGRESOS TOTALES  Q.
<b>10. ING. CORRIENTES</b>			<b>8.787,279.51</b>	
<b>ING. TRIBUTARIOS</b>		<b>2.430,846.40</b>		
Impuestos Directos	<b>2.138,580.39</b>			
S/la tenencia del Patrimonio	<b>1.869,735.51</b>			
IUSI	1.752,597.86			
Multas IUSI	115,997.73			
Renta Inmobiliaria	1,139.92			
Imp. Varios Municipales (Boleto de Ornato)	<b>268,844.88</b>			
Impuestos Indirectos	<b>292,256.08</b>			
<b>11.ING NO TRIBUTARIOS</b>		<b>1. 286,955.78</b>		
<b>13. VENTA DE SERVIC.</b>		<b>961,897.98</b>		
<b>14. ING. DE OPERAC</b>		<b>3. 055,474,82</b>		
<b>15. RENTAS DE LA PROP.</b>		<b>353,832.46</b>		
<b>16.TRANSF. CORRIENT.</b>		<b>698,282.00</b>		
<b>INGRESOS DE CAPITAL</b>			<b>10.380,442.17</b>	<b>19,167,721.68</b>

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

## 5.2 Año 2005

La ejecución presupuestaria de los ingresos del año 2005, incluye los ingresos estimados, los ingresos recaudados o percibidos, la diferencia indicada en alzas o bajas, para identificar aquellos rubros en que hay variación, lo que permite hacer las medidas correctivas en la planificación del año siguiente.

Lo anterior indica que de la meta fijada en los ingresos tributarios no se cumplió en 22%, en los ingresos no tributarios en 59%, en los ingresos de operación 13%, en Rentas de la Propiedad 11%. En los ingresos por Ventas de Bienes y Servicios y Transferencias Corrientes, se superó lo estimado.

**CUADRO No. 18**  
**EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS POR RUBRO**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUEZALTENANGO**  
**EJERCICIO FISCAL 2005**

<b>CÓDIGO*</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>Ingresos Estimados Q.</b>	<b>Ingresos Percibidos Q.</b>	<b>Alzas Q.</b>	<b>Bajas Q</b>
1000000	Ingresos Tributarios	3,320,500.00	2,591,105.21		729,394.79
1100000	Ingresos No Tributarios	3,236,000.00	1,335,593.80		1,900,406.20
1300000	Venta de Bienes y Servicios	989,500.00	1,152,397.67	162,897.67	
1400000	Ingresos de Operación	4,344,000.00	3,779,848.61		564,151.33
1500000	Rentas de la Propiedad	300,000.00	268,014.28		31,985.72
1600000	Transferencias Corrientes	2,029,000.00	2,100,630.66	71,630.66	
1700000	Transferencias de Capital	8,781,000.00	11,848,127.65	3,067,127.65	

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque.

\*Nomenclatura de la municipalidad

De los ingresos obtenidos en el año 2005, lo que corresponde a los de naturaleza tributaria, lo recaudado por concepto de tributos directos supera los no tributarios.

## 6 Destino de los Ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles

El Artículo 2 del Decreto del Congreso de la República No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, regula el destino del impuesto, especificando que de los ingresos recaudados, como mínimo un setenta por ciento (70%) podrá la municipalidad destinar para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo, y un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento.

De 1998 a 2003, no se llevaba control del gasto de la recaudación del IUSI. En el año 2,003 inicia su vigencia el presupuesto por programas, habiéndose llevado el registro por renglones en dos programas, el de Inversión y el de Funcionamiento, sin embargo, al 2,004, todo se ejecutaba como funcionamiento, aunque en todos estos años se realizaron obras de beneficio comunitario.

En el año 2005 se inicia el control contable en forma separada, a través de cuenta bancaria del destino de los ingresos de IUSI, remitiendo liquidaciones contables de totales por obra, por proyecto, por fuente de financiamiento, registrándose en Libro de Bancos. El manejo del destino de la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles correspondiente al año 2005, cuyo registro contable, se lleva en dos cuentas bancarias, una denominada CUENTA IUSI BANRURAL (vigente hasta el 27 de julio 2005) y la otra, CUENTA IUSI Banco Inmobiliario, cuyos montos en el referido año los detalla el cuadro No. 16

De la aplicación del artículo 2 de la referida ley, a partir del año 2005, conforme lo refleja el cuadro siguiente, se evidencia que 77.62% de la recaudación de IUSI se destina a inversión de obras de beneficio comunitario y 22.38% a gastos de funcionamiento.

**CUADRO No. 19**  
**AÑO 2005: DESTINO DE INGRESOS DE IUSI**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO**

BANCO	INVERSIÓN Q	FUNCIONAMIENTO Q
BANRURAL	286,759.94	913,121.16
BANCO INMOBILIARIO	2,879,793.17	-----
<b>TOTAL</b>	<b>3,166,553.11</b>	<b>913,121.16</b>

Fuente: Elaboración propia con base a datos proporcionados por el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, Municipalidad de Coatepeque

Los rubros de gasto registrados en "Funcionamiento" son pagos correspondientes a planilla, caja chica, publicidad, seguros CASA, IGSS y Plan de Prestaciones, que al igual que en rubros de inversión, se separa por programa, proyecto y actividades. A continuación se indica un ejemplo:

**Programa 11: Mejoramiento de las Condiciones de Salud y Ambiente.**

Este programa agrupa seis actividades:

1. Abastecimiento Agua Potable y Alcantarillado;
2. Limpieza y Ornato;
3. Administración Mercado Terminal;
4. Administración Cementerio Municipal;
5. Cobertura de Salud, y
6. Promoción y Gestión del Medio Ambiente.

**En el Programa 16: Red Vial,**

Proyecto 1: Actividad 1: Mantenimiento de Vías Públicas : Adoquinamiento.

De la aplicación del artículo 2 de la referida ley, a partir del año 2005, conforme lo refleja el cuadro anterior, evidencia que el 77.62% de la recaudación de IUSI se destina a inversión de obras de beneficio comunitario y 22.38% a gastos de funcionamiento

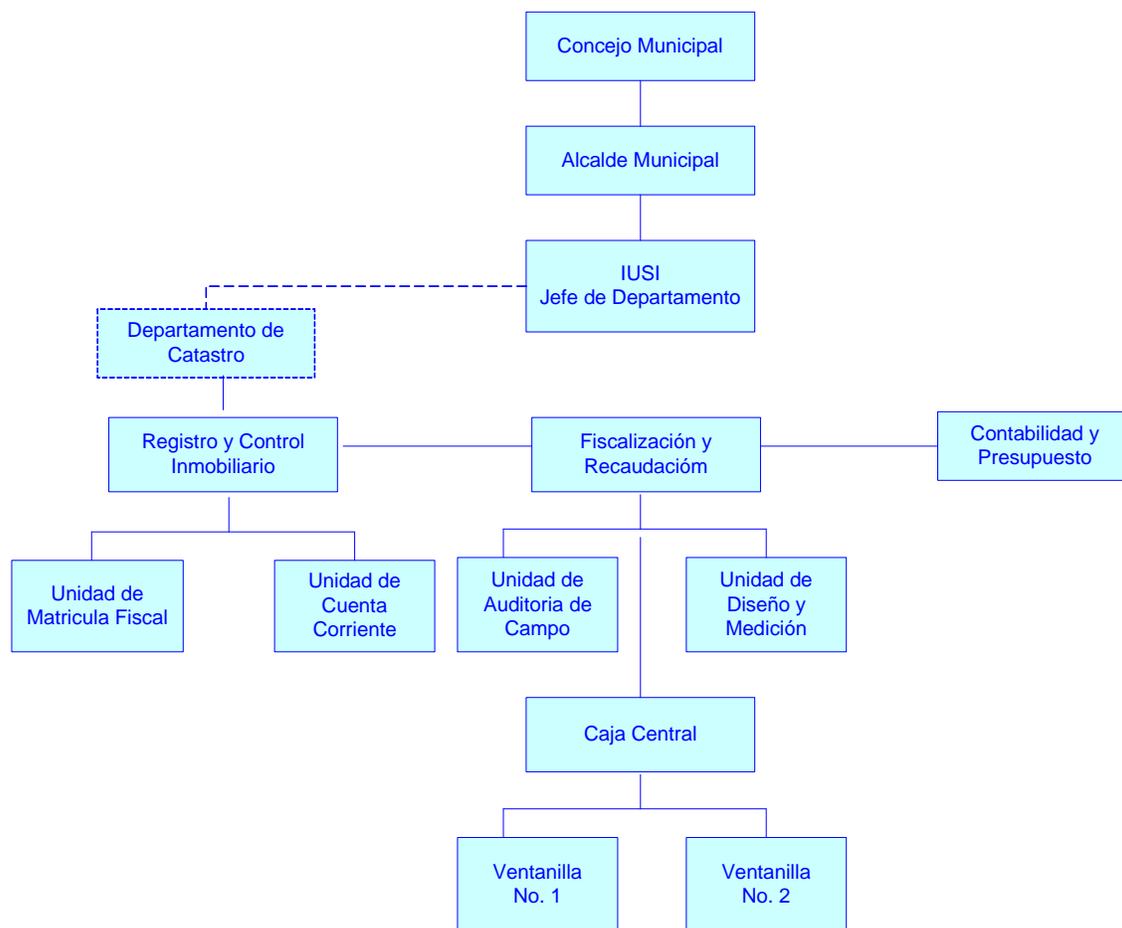
**7 Propuesta de Administración**

La descentralización de la administración y recaudación del IUSI, de 1998 a 2005 fue positiva para la Municipalidad de Coatepeque y las actividades que desarrolla el Departamento de Administración y Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles reflejan el incremento anual de las recaudaciones analizadas en este documento, por lo que implementando dos nuevas ventanillas de recaudación, permitirá incrementar los ingresos tributarios en concepto de éste impuesto, ya que se le facilitaría el acceso al contribuyente que vive alejado de la cabecera municipal.

Los datos de recaudación reflejan un comportamiento ascendente, por lo que es conveniente la creación de dos ventanillas recaudadoras que fortalezcan las actividades del departamento de IUSI, en diferente lugar cada una, para acercar al contribuyente y facilitarle el pago, ubicando las mismas en los dos centros poblados de mayor concentración, como lo es Aldea Las Palmas y Aldea La Felicidad, en las que actualmente se están construyendo nuevas urbanizaciones, lotificaciones y colonias, según se observó en el recorrido del trabajo de campo a este municipio.

Por lo anterior, se propone modificar la estructura organizativa del Departamento de Administración y Recaudación del IUSI, la cual se detalla a continuación, o en su caso se descentralice contratando una empresa que se dedique a la recaudación, a la que se le pagaría por comisión dependiendo el ingreso, lo cual sería el incentivo para el control e incremento de los ingresos, porque esto representaría beneficio para dicho ente recaudador o cobro del impuesto.

**CUADRO No. 20**  
**PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN**  
**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE**  
**INMUEBLES –IUSI–**  
**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO**



Fuente: Elaboración propia

Esta nueva figura administrativa del IUSI, descentraliza la función de recaudación de caja central de la Tesorería Municipal, ubicada en las oficinas de la municipalidad como única ventanilla de pago, incrementaría la recaudación de IUSI, redundaría en la disponibilidad de recursos financieros en beneficio de la comunidad haciendo más eficiente la administración. Por la importancia económica del IUSI en esta municipalidad, es necesario que sus autoridades se involucren más en las funciones administrativas, financieras, contables y deleguen en personal profesional universitario y de confianza la responsabilidad de comprobar la exactitud de las cifras contables. Deben mejorarse los controles en todos los niveles de autoridad y no centralizarlo en ningún punto del proceso, cumpliendo así el desarrollo de las actividades de:

- Registro actualizado de Contribuyentes del IUSI en los libros matriculares o la base de datos de matrícula municipal y sus respectivos inmuebles ubicados en la jurisdicción municipal.
- Actualizar el registro matricular por adiciones o deducciones.
- Realizar los cálculos para emitir las órdenes de pago del IUSI de cada contribuyente.
- Actualizar la cuenta corriente de todos los contribuyentes del IUSI de la jurisdicción municipal.
- Actualizar el control inmobiliario municipal, conformando el archivo o base de datos descriptiva y gráfica de la totalidad de inmuebles del municipio.
- Revisar de oficio los autoavalúos y efectuar inspecciones de campo que estimen convenientes para verificar los valores consignados.
- Practicar avalúos en la jurisdicción municipal, atendiendo los requerimientos legales que indica el Manual de Avalúos.
- Asesorar a los contribuyentes, funcionarios y empleados municipales y a la población en general, en materia de IUSI, control inmobiliario y avalúos.
- Atender los compromisos y obligaciones contraídos con el Ministerio de Finanzas Públicas.
- Control estricto de la morosidad, requerimientos de pago y convenios de pago.
- Elaboración de la Caja Fiscal.
- Realizar sin retraso los informes relacionados con la recaudación, y toda la información relacionada con la administración del IUSI que se le requieran por parte de las autoridades municipales, y otras instituciones inherentes a la recaudación de tributos.

Lo anterior conlleva realizar separadamente las funciones en subdepartamentos: a) Registro y Control Inmobiliario con unidades de Matrícula Fiscal, b) Fiscalización y Recaudación comunidades de Cuenta Corriente y Técnicos de Campo y Diseño, c) Contabilidad, y d) Caja

Central con ventanilla central y dos delegaciones de recaudación, logrando la disminución de riesgos por errores e irregularidades e incorporación de actividades, mientras más efectivo y adecuado sea el sistema, menor será este riesgo. El sistema de control debe basarse en la creencia de que si varias personas toman parte en la iniciación, ejecución, contabilización y control de una transacción, hay mayor probabilidad de que la transacción sea verdadera y esté bien contabilizada, especialmente si los individuos que toman parte en las operaciones mencionadas trabajan independientemente uno de otro.

La contabilización y las operaciones de recaudación deben estar separadas. Un empleado no debe ocupar un puesto en que tenga control de la contabilidad y al mismo tiempo control de los ingresos. Ninguna persona individualmente debe tener completamente a su cargo la transacción del IUSI. Cualquier empleado, deliberada o inadvertidamente, puede cometer errores, pero es probable que un error se descubra si el manejo de una transacción está dividida entre dos o más personas.

Debería de implementarse una política de rotación entre los empleados asignados a cada trabajo; de imponerse la obligación de disfrutar de vacaciones entre las personas que ocupan puestos de confianza, ya que en la actualidad esto no se da, acumulándose dichos periodos vacacionales.

La operación efectiva y adecuada de control depende del establecimiento de la rendición de cuentas, de la contabilización y supervisión oportuna y eficiente, de la segregación de obligaciones en el manejo y cuidado de los expedientes de los contribuyentes. Cabe recordar que cuando hay una acertada segregación de obligaciones, el trabajo de un empleado lo comprueba automáticamente el trabajo de otro; cada uno de los empleados funciona independientemente y no duplica el trabajo de otro. Ninguna persona aisladamente tiene completo control sobre las entradas de caja. Si el sistema de control funciona adecuadamente una persona puede contar el dinero de las cajas registradoras, mientras que otra independiente suma los recibos de ingresos o revisa las cintas de las cajas registradoras en donde están anotadas las cifras del movimiento y una tercera contabiliza el efectivo.

Las instrucciones de operación para cada puesto deben estar siempre por escrito, deben elaborarse manuales de procedimientos que fomenten la eficiencia y eviten errores. Los informes contables de la administración del IUSI deben prepararse oportuna y periódicamente, con efectividad y economía, de forma que el costo de hacerlos sea menor que los beneficios que producen.

## CONCLUSIONES

1. La recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- en el período analizado, refleja que tributariamente este ingreso es el principal, siendo una fuente importante de recursos financieros para el municipio..
2. La descentralización de la administración del IUSI en el municipio, generó el incremento de los ingresos de este impuesto.
3. Se determinó que deben mejorarse los controles en todos los niveles de autoridad y no centralizarse en ningún punto determinado, asimismo, deben disminuirse los riesgos de errores e irregularidades y mientras más efectivo y adecuado sea el sistema, menor será el riesgo. La confianza en el sistema de control debe basarse en la creencia de que si varias personas toman parte en la iniciación, ejecución, contabilización y control de una transacción, hay muchas probabilidades de que la transacción sea verdadera y esté bien contabilizada, especialmente si los individuos que toman parte en las operaciones mencionadas trabajan independientemente uno de otro.
4. La operación efectiva y adecuada del control depende del establecimiento de la rendición de cuentas, de la contabilización y fiscalización y supervisión oportuna y eficiente, de la segregación de obligaciones en el manejo y cuidado de los expedientes de los contribuyentes. Cuando hay una buena segregación de obligaciones, el trabajo de un empleado lo comprueba automáticamente el trabajo de otro; cada uno de los empleados funciona independientemente y no duplica el trabajo de otro. Ninguna persona aisladamente tiene completo el control sobre las entradas de caja.
5. Cuando el sistema de control funciona adecuadamente una persona puede contar el dinero de las cajas registradoras, mientras que otra independiente suma los recibos de ingresos o revisa las cintas de las cajas registradoras en donde están anotadas las cifras del movimiento y una tercera contabiliza el efectivo. El control es una función, cuya responsabilidad es del Concejo y el Alcalde, especialmente.
6. El departamento de Catastro es un aliado en estas actividades, por lo que debe mantenerse actualizado el registro del mismo, para que el departamento de Administración del IUSI incorpore dicha información a la base de datos para el seguimiento correspondiente.

7. Debe fortalecerse la fiscalización y registro de contribuyentes, que a criterio de los funcionarios del Departamento del IUSI, existen mucho más inmuebles de los registrados, debe realizarse control estricto de la mora en el pago del impuesto, por lo que es urgente realizar auditorías de gabinete y de campo, para determinar el estado real de cada contribuyente, lo que redundaría en la inscripción de nuevos contribuyentes, pago por modificaciones y adiciones realizadas sin licencia de construcción, así como control actualizado de los contribuyentes morosos.

## RECOMENDACIONES

1. La Municipalidad de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango, debe fortalecer el control interno, iniciando de inmediato con la delegación de responsabilidades y delimitarlas, de lo contrario el control interno contable y administrativo es ineficiente, la contabilización y las operaciones de recaudación deben estar separadas. Un empleado no debe ocupar un puesto en que tenga control de la contabilidad y al mismo tiempo control de los ingresos. Ninguna persona individualmente debe tener completamente a su cargo una transacción del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-. Cualquier empleado, deliberada o inadvertidamente, puede cometer errores, pero es probable que un error se descubra si el manejo de una transacción está dividida entre dos o más personas.
2. Que el Departamento de Administración y Recaudación del IUSI- adopte medidas de control interno y manuales de procedimientos que fomenten la eficiencia, específicamente en instrucciones de operación para cada puesto de trabajo, las que deben estar siempre por escrito, de igual manera, este departamento debe mejorar los procedimientos de fiscalización, tanto en el pago del impuesto como de la mora, lo que redundaría en el incremento de la recaudación por concepto de IUSI.
3. Que la municipalidad fortalezca la estructura organizativa del departamento de Administración y Recaudación IUSI, dotándolo de más personal, el actual es limitado, específicamente en el área de fiscalización y mensajería, para realizar monitoreos trimestrales a la recaudación, y sobre esta base hacer los recordatorios al contribuyente, de manera masiva utilizando los medios de comunicación local, y posteriormente de forma individual con el estado de la cuenta corriente del contribuyente.
4. Que la municipalidad analice la propuesta de fortalecer el departamento de Administración y Recaudación del IUSI, modificando la actual estructura aperturando más ventanillas de pago en los centros de mayor concentración de población para acercar al vecino el centro de recaudación que actualmente funciona como ventanilla de tesorería municipal únicamente en la cabecera municipal, o, la contratación de una empresa para la recaudación del mismo, cuyo servicio se pagaría conforme a los montos de recaudación, para incentivar el incremento de la misma.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Asamblea Nacional Constituyente. 1,998. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Reformada por la Consulta Popular, Acuerdo Legislativo No. 18-93. Ayala & Jiménez Editorial.
2. Congreso de la República de Guatemala. 1,997. DECRETO No. 6-91 código tributario y sus reformas. Publicado en Diario Oficial de Centro América, año 1,991. Ediciones Alenro.
3. Congreso de la República de Guatemala. 2,005. DECRETO No. 15-98 LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES –IUSI- Publicado en Diario Oficial de Centroamérica, el 18 de marzo de 1998.
4. Congreso de la República de Guatemala. 2,005. DECRETO No. 41-2005 LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. Diario Oficial de Centroamérica. Tomo CCLXXVII. Guatemala, septiembre 2005.
5. INE. 2,002. IX Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de Habitación.
6. Fiscalidad y Vivienda en España y Países de la Comunidad Económica Europea. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. 1,990. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid.
7. Giuliani Founrouge, Carlos M. 1,982. Derecho Tributario o Derecho Fiscal. Tercera Edición. Volumen I. Buenos Aires. Dipalma.
8. Historia de la Hacienda Pública de Guatemala. 1,982 Unidad de Investigaciones, Centro de Adiestramiento de Personal, Colección de historia Financiera de Guatemala, publicación del Ministerio de Finanzas.
9. Ministerio de Finanzas Públicas. 1,997. Acuerdo Ministerial No. 44-97 de fecha 4 de septiembre de 1,997. Autorización a la Municipalidad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango para que administre y recaude el IUSI.
10. Ministerio de Finanzas Públicas. 2,005. Acuerdo Ministerial No. 21-2005, Manual de Valuación Inmobiliaria.

11. Morgan Sanabria, Rolando. s/f. Programa de Formación Docente, Instituto de Investigaciones y Mejoramiento Educativo. USAC.
12. Pérez Royo, Fernando. 1,999. Derecho Financiero y Derecho Tributario. Universidad de Sevilla. Parte General. Novena Edición. Editorial Civitas. España.
13. Porras Rodríguez, Lydia Stella. 1,994. Finanzas, Hacienda Pública. Derecho Administrativo, Administración Pública de Guatemala. Novena Edición.
14. Monografía de Coatepeque. s/f. Casa de la Cultura, Municipalidad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango.

# APÉNDICE

**ESCUDO DEL MUNICIPIO DE COATEPEQUE,  
DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO**



# MAPA DEL MUNICIPIO DE COATEPEQUE



**QUETZALTENANGO, GUATEMALA**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA**

**CUESTIONARIO PARA LA ELABORACIÓN DE TESIS DE POSTGRADO**

**A: Funcionarios de la Unidad de Administración y Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- de la Municipalidad de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango**

**TEMA: RESULTADOS DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES -IUSI- EN LA MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO, PERÍODO 1998-2205**

**Presentación:**

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 pensum de estudios deben realizar una tesis de grado y para ello deben efectuar un trabajo de investigación de campo. El presente cuestionario es parte del proceso de investigación, cuya información se tratará en forma objetiva y confidencial, por lo que mucho agradecemos se sirva responder las preguntas que a continuación se presentan para ser utilizadas única y exclusivamente para fines académicos. El planteamiento de la investigación requiere recabar esta información relacionada al proceso de descentralización del IUSI como fuente generadora de ingresos tributarios en la Municipalidad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango.

**INSTRUCCIONES:** En los espacios en blanco, favor de anotar lo solicitado .

**I. ANTECEDENTES**

1. Cuándo inicia la Municipalidad la administración y recaudación del IUSI?  
Fecha: \_\_\_\_\_ Base legal: \_\_\_\_\_
2. Anterior a ser descentralizada, cuáles eran los montos que el Ministerio de Finanzas trasladaba por IUSI, indique por año? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. A través de DICABI, en qué aspectos se capacitó al personal para manejar esta descentralización, detalle:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
4. Qué personal fue capacitado? indique número de personas y funciones:  
Inicialmente:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
  
Actualmente  
\_\_\_\_\_

5. Dentro de la estructura organizativa, ¿Qué categoría tienen estas funciones?  
 Unidad\_\_\_\_\_ Departamento \_\_\_\_\_ Dirección\_\_\_\_\_ Otro \_\_\_\_\_
6. La municipalidad posee los recursos técnicos y administrativos para administrar el IUSI, detalle:
- a) Personal por puesto y nivel académico:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- b) Equipo:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## II. MECANISMOS DE ADMINISTRACIÓN, REGISTRO, CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL IMPUESTO

1. Indique el monto de gastos por administración del impuesto, por año:
- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 1998 _____ | 1999 _____ | 2000 _____ |
| 2001 _____ | 2002 _____ | 2003 _____ |
| 2004 _____ | 2005 _____ |            |

Años anteriores al IUSI

\_\_\_\_\_

2. ¿Cuáles son los rubros de gasto?  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
3. ¿Cuáles son las modalidades de fiscalización : envía requerimientos de cobro?  
 Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_ que documento utiliza \_\_\_\_\_
4. Planifica la fiscalización:  
 Trimestral\_\_\_\_\_ Anual \_\_\_\_\_ otra: \_\_\_\_\_
5. Utiliza personal propio para esta actividad, o contrata temporalmente para ello,  
 Especifique \_\_\_\_\_

## III. MECANISMOS DE RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO

1. ¿Cuáles son las modalidades de requerimiento de pago del impuesto?  
 Trimestrales\_\_\_\_\_ pagos anticipados\_\_\_\_\_ que modalidad utilizada con mayor frecuencia \_\_\_\_\_
1. Modifican los contribuyentes los valores de los inmuebles : a requerimiento municipal por:  
 Inspección\_\_\_\_\_ Voluntariamente \_\_\_\_\_
2. Se aplican las sanciones que indica la ley a los contribuyentes morosos? Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
3. Se lleva un registro por contribuyente para el control de la morosidad en el pago del IUSI?  
 Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
4. En caso afirmativo, detalle: Cuenta Corriente: \_\_\_\_\_ Otro: \_\_\_\_\_

5. Existen casos de sanciones tipificadas en el artículo 27 de la ley? Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
6. Elabora presupuesto del IUSI : anual\_\_\_\_\_ trimestral\_\_\_\_\_
7. Se fija una meta en la recaudación: Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
8. Se alcanza la meta: Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_ que % se deja de cumplir\_\_\_\_\_
9. Se hace estimación de ingresos por morosidad? Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_  
en que porcentaje se alcanza \_\_\_\_\_

#### V. CONTROL INMOBILIARIO Y BASE IMPONIBLE DEL IUSI

1. Antes del IUSI, cuenta con registros catastrales y matriculares de los bienes inmuebles del Municipio. Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
2. Con el IUSI, qué cambios se hizo respecto a estos tipos de controles? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. Estos registros corresponden al valor del terreno, construcciones y mejoras:  
Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_ Se actualizan cada año: Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
4. Se lleva registro por contribuyente? Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
5. Se lleva registro por inmueble inscrito? Si \_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
6. Se cuenta con el soporte documental en el registro de inmuebles?  
Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
7. Estos registros se separan por aldea, caserío, cabecera municipal? Si\_\_\_\_\_ No\_\_\_\_\_
8. Detallar por año No. de contribuyentes (C) y bienes (B), según el caso.

##### 1998:

Aldea: C.\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ Caserío: C\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

Total: C.\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

##### 1999:

Aldea: C.\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ Caserío: C\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

Total: C.\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

##### 2000:

Aldea: C.\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ Caserío: C\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

Total: C.\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

**2001:**

Aldea: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Caserío: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_  
Total: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_

**2002:**

Aldea: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Caserío: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_  
Total: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_

**2003:**

Aldea: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Caserío: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_  
Total: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_

**2004:**

Aldea: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Caserío: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_  
Total: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_

**2005:**

Aldea: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Caserío: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ Cabecera Municipal: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_  
Total: C. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_

8. De estos bienes, cuántas son viviendas? \_\_\_\_\_ fincas productivas \_\_\_\_\_

**VI. TASAS AL VALOR**

1. En la determinación del IUSI, y conforme el control de los valores de los inmuebles, detalle:

VALOR	No. DE INMUEBLES							
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
De Q.20,000.01 a Q.70,000.00								
De Q.70,000.01 en adelante								
Hasta Q.2,000.00 (exentos)								
De Q.2,000.01 a Q.20,000.00								

2. Estos valores se determinaron por:

- Autoavalúo del contribuyente \_\_\_\_\_ No. de inmuebles \_\_\_\_\_
- Avalúo directo por la Municipalidad \_\_\_\_\_ No. de inmuebles \_\_\_\_\_
- Avalúo directo por DICABI \_\_\_\_\_ No. de inmuebles \_\_\_\_\_
- Avalúo Técnico a requerimiento del propietario \_\_\_\_\_ No. de inmuebles \_\_\_\_\_

3. Al calcular el IUSI, se lleva control de licencias de construcción y mejoras incorporadas al valor de la matrícula fiscal o registro catastral? Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

## VI. INGRESOS TRIBUTARIOS

### Año 1998

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

### Año 1999

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

### Año 2000

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

### Año 2001

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

### Año 2002

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

### Año 2003

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: Especifique \_\_\_\_\_

### Año 2004

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

**Año 2005**

Ingresos totales presupuestados \_\_\_\_\_  
IUSI (estimado) \_\_\_\_\_ requerido \_\_\_\_\_ facturado \_\_\_\_\_  
Ingresos no percibidos por IUSI \_\_\_\_\_  
Ingresos por cobro de moras \_\_\_\_\_  
Otros ingresos: especifique \_\_\_\_\_

**VI. DESTINO DEL IMPUESTO**

1. Los recursos provenientes del IUSI se destinan :

**AÑO 1998**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 1999**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 2000**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 2001**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 2002**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 2003**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 2004**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**AÑO 2005**

Inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura \_\_\_\_\_  
Gastos administrativos de funcionamiento \_\_\_\_\_

**VII. OBRAS REALIZADAS O EN CONSTRUCCIÓN**

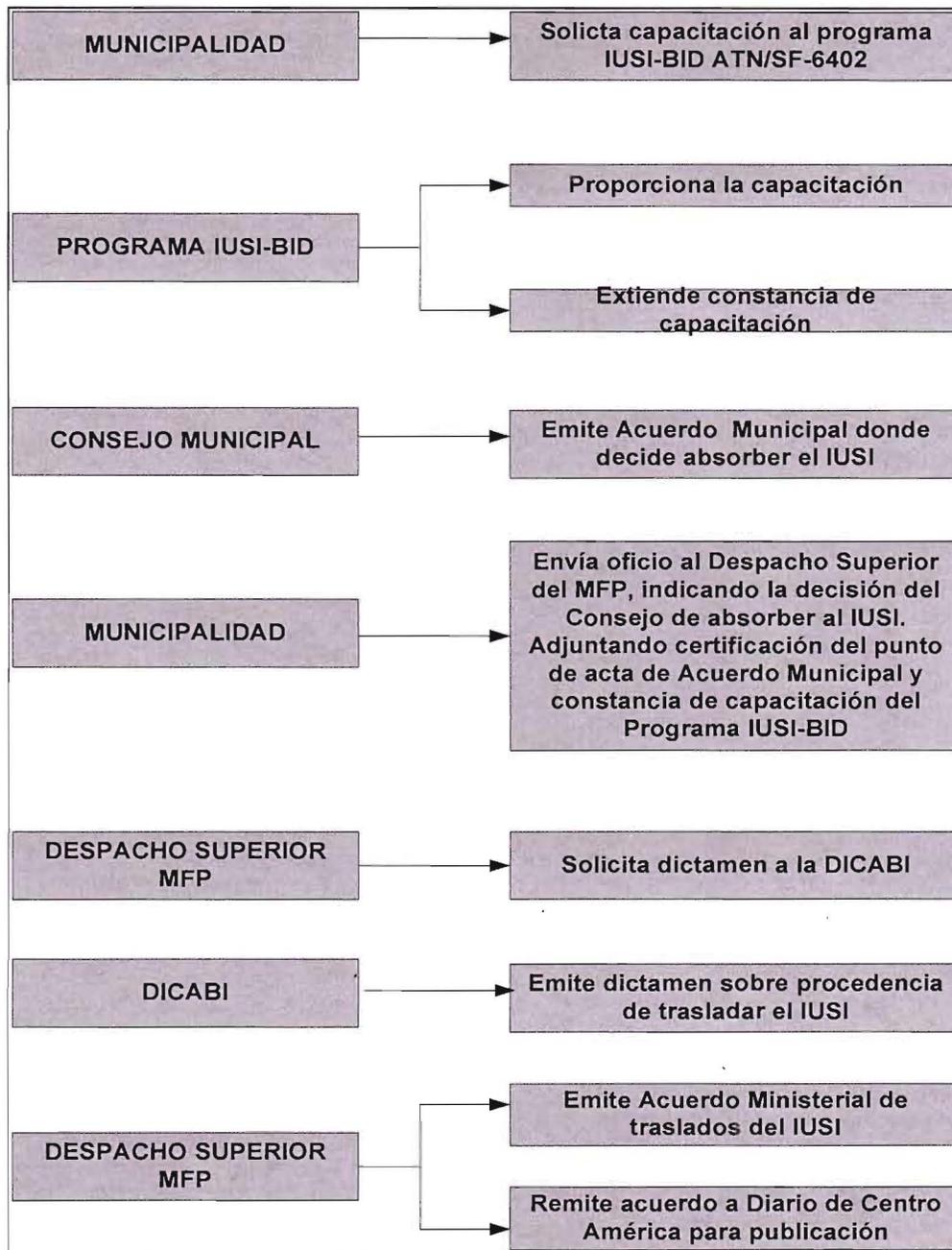
1. Indique las obras realizadas de interés colectivo, a partir de 1998 a 2005

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

2. Informa a los vecinos la municipalidad de la recaudación del IUSI y el beneficio comunitario que estos ingresos representa?

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

## FLUJOGRAMA PROCEDIMIENTO DE TRASLADO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES A LAS MUNICIPALIDADES DEL PAÍS

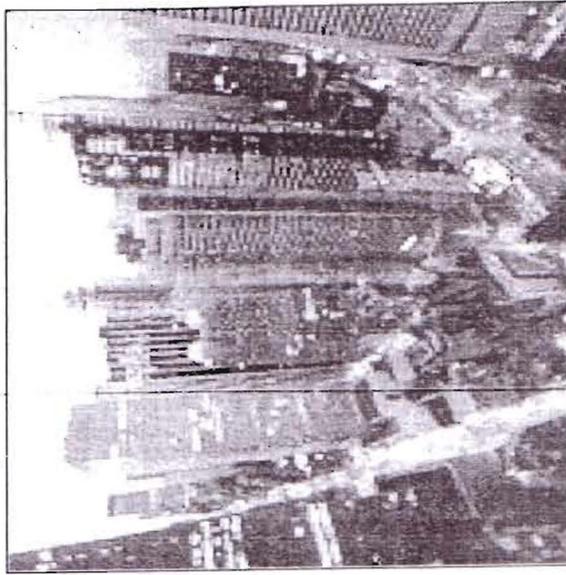


Fuente: Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles de Control

**DEPARTAMENTO**

*Impuesto Unico  
Sobre Inmuebles*

*¡Estimado vecino:  
Cumple con el pago  
de tus impuestos  
para que juntos  
hagamos grande  
a Coatepeque!*



**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE  
QUETZALTENANGO.**

Cualquier duda o consulta,  
Comuníquese a:

**MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE**  
Departamento Impuesto Unico Sobre  
Inmuebles.

5a. Calle y 4a. Avenida Zona 1,  
Teléfono 775-1477



**Guatemala, C.A.**

## ¿QUE ES EL IUSI?

IUSI: Es el Impuesto Unico Sobre Inmuebles, anteriormente era conocido como TRES POR MILLAR y se pagaba al Ministerio de Finanzas Publicas, a través de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI.

## ¿QUIEN COBRA AHORA EL

### IUSI?

La Municipalidad de Coatepeque hizo las gestiones pertinentes a la DICABI, para llevar a cabo en el municipio la recaudación del referido impuesto, llenando para ello los requisitos, como poseer las calidades técnicas y administrativas requeridas; habiendo firmado el 11 de julio de 1,997 EL CONVENIO DE TRASLADO DE LA ADMINISTRACION DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES A LA MUNICIPALIDAD DE COATEPEQUE, con el Ministerio de Finanzas Públicas.

Iniciando a partir de 1,998 los cobros de este Impuesto.

## ¿QUIEN ESTA AFECTO AL

### PAGO DEL IUSI?

De acuerdo con la ley específica, son contribuyentes las personas individuales y jurídicas, propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.

## ¿QUE BIENES SON LOS QUE ESTAN AFECTOS AL PAGO DEL IUSI?

### DEL IUSI?

El pago del Impuesto recae sobre los bienes Inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así también los cultivos permanentes (cultivo de café, hule, plátano y otros).

## PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR O VALUAR UNA PROPIEDAD INMUEBLE:

El contribuyente se deberá presentar a la oficina del IUSI ubicada en la Municipalidad de Coatepeque, donde personal capacitado le atenderá y proporcionará (sin costo alguno) el FORMULARIO PARA PRESENTAR AUTOAVALUO DE BIENES INMUEBLES, en el cual se consignarán datos personales del contribuyente (nombre completo, cédula de vecindad, fecha de nacimiento, NIT, dirección para recibir notificaciones y teléfono) y del bien inmueble (Dirección exacta, número de finca, folio y libro así como área del inmueble).

## DE LOS PAGOS:

Los pagos deberán hacerse en CUOTAS TRIMESTRALES en el Departamento del IUSI en 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 de enero.

## PAGOS ANTICIPADOS:

Los contribuyentes pueden pagar uno o más trimestres anticipadamente, hasta un máximo de cuatro (4) trimestres (1 año).

## INFRACCIONES Y SANCIONES:

El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo que indica la ley, incurrirá en una multa equivalente al veinte por ciento (20%) sobre la cantidad que no hubiere pagado.

## ¿EN QUE SE INVIERTEN LOS INGRESOS DEL IUSI?

La Municipalidad invertirá un 70% de los ingresos de este impuesto en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; mismos que redundarán en el desarrollo y progreso del municipio; el resto de lo recaudado, o sea el 30% será usado para gastos administrativos de funcionamiento.

## LEY QUE RIGE EL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES:

Decreto Número 15-98 (Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles).



**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COATEPEQUE**  
 DEPTO. DE QUETZALTENANGO  
 DEPARTAMENTO DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES

**TARJETA DE CONTROL DE CUENTA CORRIENTE DEL IUSI**

NOMBRE CONTRIBUYENTE	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	APELLIDO CASADA	PRIMER NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE	TERCER NOMBRE
----------------------	-----------------	------------------	-----------------	---------------	----------------	---------------

DOMICILIO FISCAL	NUMERO MATRICULA FISCAL	NUMERO MATRICULA MUNICIPAL
------------------	-------------------------	----------------------------

NUMERO IDENTIFICACION TRIBUTARIA (NIT)	NUMERO MATRICULA FISCAL	NUMERO MATRICULA MUNICIPAL
--	-------------------------	----------------------------

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE (S)**

1	DIRECCION EXACTA	FINCA	FOLIO	LIBRO	No. IDENT. CATASTRAL
	NUMERO REGISTRO	FECHA ESCRITURA	AREA	CAPITAL AFECTO	
2	DIRECCION EXACTA	FINCA	FOLIO	LIBRO	No. IDENT. CATASTRAL
	NUMERO REGISTRO	FECHA ESCRITURA	AREA	CAPITAL AFECTO	
3	DIRECCION EXACTA	FINCA	FOLIO	LIBRO	No. IDENT. CATASTRAL
	NUMERO REGISTRO	FECHA ESCRITURA	AREA	CAPITAL AFECTO	
4	DIRECCION EXACTA	FINCA	FOLIO	LIBRO	No. IDENT. CATASTRAL
	NUMERO REGISTRO	FECHA ESCRITURA	AREA	CAPITAL AFECTO	
5	DIRECCION EXACTA	FINCA	FOLIO	LIBRO	No. IDENT. CATASTRAL
	NUMERO REGISTRO	FECHA ESCRITURA	AREA	CAPITAL AFECTO	

MATRICULA MUNICIPAL	CAPITAL TOTAL





TESORERIA MUNICIPAL  
DE COATEPEQUE, QUETZALTENANGO

00009873

RECIBO DE PAGO  
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES

FORMA 2 - IUSI - CCC  
S. S.

RECIBO No. 08263

FECHA 6 . 7 2001

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: GALVEZ DE LEON MARIA MARTHA 00003401

DIRECCION: 3A CALLE Y 2A. AVE. 2-20, COL. MIGUEL ANGEL AS  
Zon 6 NIT:

NUMERO DE MATRICULA	NUMERO DE ORDEN O TERMINO	VALOR AFECTO (Q)	TASA (0/00)	PERIODO	IMPUESTO A PAGAR (Q)
		Q20,050.00	6	ENE/2001 DIC/2001	Q30.07

TOTAL EN LETRAS: IMPUESTO Q. Q120.28  
Ciento Veintiseis Con 30/100  
Quetzales MULTA Q. Q6.02

OBSERVACIONES  
Pago de ENE/2001 a DIC/2001  
12:13:31 p.m. MIRANDA Q126.30



ORIGINAL ENTERANTE Y/O PROPIETARIO

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DEL RECEPTOR

VALIDO UNICAMENTE POR EL IMPORTE  
IMPRESO POR LA CAJA REGISTRADORA

AUTORIZADO POR LA CONTRALORIA GENERAL DE CUENTAS S/RES. No. BI./3414 CLAS.: 1576-28-18-S-1097 DE FECHA 01/07/98.

COMERCIALIZADORA STANDARD S. A. 1934 SIA QUITO FAX: 506 4838 NIT: 103227 7 000 112 000 DEL No. 5 800 AL No. 12 por el MUNICIPIO MUNICIPAL 30140  
CONTRIBUYENTE MUNICIPAL 4827000 DE FECHA 01/12/000 CLIENTA 13 9 30 CODIGO JURISDICCIONAL 1 9 3070

## PROYECTOS FINANCIADOS CON RECURSOS DEL IUSI



## INMUEBLES URBANOS



