

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



**ADMINISTRACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES,  
POR PARTE DE LAS MUNICIPALIDADES DEL DEPARTAMENTO DE  
SACATEPÉQUEZ**

**LICENCIADO JOSÉ ALEJANDRO TOCORÁ NÁJERA**



**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019**

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



**ADMINISTRACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES,  
POR PARTE DE LAS MUNICIPALIDADES DEL DEPARTAMENTO DE  
SACATEPÉQUEZ**

Informe final de tesis para la obtención del Grado de Maestro en Ciencias, con base en el "Normativo de Tesis para Optar al Grado de Maestro en Ciencias", actualizado y aprobado por por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SEPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

**ASESOR:**

**LIC. MSc. JOSÉ RUBÉN RAMÍREZ MOLINA**

**AUTOR:**

**LIC. JOSÉ ALEJANDRO TOCORÁ NÁJERA**

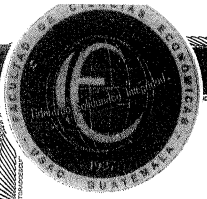
**GUATEMALA, NOVIMEBRE DE 2019**

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

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán  
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales  
Vocal Primero: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez  
Vocal Segundo: MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio  
Vocal Tercero: Vacante  
Vocal Cuarto: P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla  
Vocal Quinto: P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

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

Presidente: Dr. José Alberto Ramírez Crespín  
Secretario: MSc. Pedro Vinicio Ortiz  
Vocal I: MSc. José Antonio Diéguez Ruano



ACTA No. 22-2019

ACTA/EP No. 0737

En el Salón No. 3 del Edificio S-11 de la Escuela de Estudios de Postgrado, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, nos reunimos los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el 4 de julio de 2019, a las 18:00 horas para practicar el EXAMEN GENERAL DE TESIS del Licenciado José Alejandro Tocaró Nájera, carné No. 200612115, estudiante de la Maestría en Consultoría Tributaria de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado académico de Maestro en Consultoría Tributaria. El examen se realizó de acuerdo con el Instructivo de Tesis, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado -SEP- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

Cada examinador evaluó de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado "ADMINISTRACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, POR PARTE DE LAS MUNICIPALIDADES DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue APROBADO con una nota promedio de 73 puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: Que el sustentante incorpore las enmiendas señaladas dentro de los 45 días calendario.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil diecinueve.

Dr. José Alberto Ramírez Crespín  
Presidente

MSc. Pedro Vinicio Ortiz  
Secretario



MSc. José Antonio Diéguez Ruano  
Vocal I

Lic. José Alejandro Tocaró Nájera  
Postulante



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

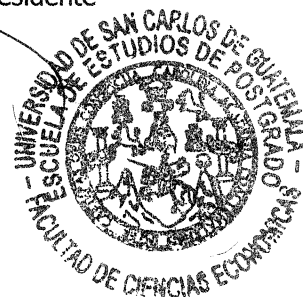
## ADENDUM

El infrascrito Presidente del Jurado Examinador CERTIFICA que el estudiante José Alejandro Tocaré Nájera, incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro examinador del Jurado.

Guatemala, 17 de agosto de 2019.

(f)

  
Dr. José Alberto Ramírez Crespín  
Presidente



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONÓMICAS  
Edificio "s-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 0943-2019  
Guatemala, 11 de octubre del 2019

Estudiante  
José Alejandro Tocaré Nájera  
Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Quinto, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 20-2019, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 03 de octubre de 2019, que en su parte conducente dice:

**“QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES**

5.1 Graduaciones

5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

Se tienen a la vista providencias y oficios de las Escuelas de Administración de Empresas, Contaduría Pública y Auditoría, de Economía y de Estudios de Postgrado; documentos en los que se informa que los estudiantes que se listan a continuación, aprobaron el Examen de Tesis, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis y expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1°. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2°. Autorizar la impresión de tesis y la graduación a los siguientes estudiantes:

Escuela de Estudios de Postgrado  
Maestría en Consultoría Tributaria:

Estudiante Registro Académico: Tema de Tesis:

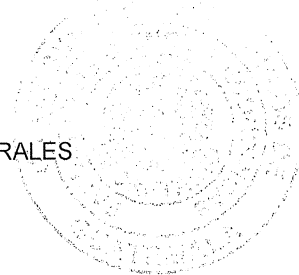
... José Alejandro Tocaré Nájera	200612115	ADMINISTRACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, POR PARTE DE LAS MUNICIPALIDADES DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ
-------------------------------------	-----------	--

...  
3°. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo de seis meses para su graduación”.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO

m.ch



## **AGRADECIMIENTOS**

- A DIOS:** Por darme la vida, inteligencia y sabiduría.
- A MIS PADRES:** Por ser los pilares en mi vida.
- A MI ESPOSA:** Por motivarme a la culminación de esta meta.
- A MI ASESOR:** Por los conocimientos y asesoría brindada en la revisión de este trabajo de investigación.
- A LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO:** Por proporcionarme los conocimientos en esta especialización.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Por ser mi casa de estudios.

## CONTENIDO

RESUMEN .....	i
INTRODUCCIÓN .....	iii
1. ANTECEDENTES .....	1
1.1 Las Municipalidades.....	1
1.2 El Impuesto Único Sobre Inmuebles .....	2
2. MARCO TEÓRICO.....	4
2.1 Municipio.....	4
2.1.1 Elementos del Municipio.....	5
2.1.2 Importancia del Municipio.....	5
2.1.3 Ordenamiento territorial del Municipio .....	5
2.1.4 Gobierno Municipal .....	6
2.1.5 Finalidad del ente Municipal .....	6
2.1.6 Artículos constitucionales relacionados con las Municipalidades.....	7
2.2 Funciones de los órganos Municipales .....	8
2.2.1 Concejo Municipal.....	8
2.2.2 Alcalde Municipal .....	9
2.2.3 Síndicos y Concejales .....	9
2.3 Municipio de Antigua Guatemala .....	10



<b>2.4</b>	<b>Municipio de Ciudad Vieja .....</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>Municipio de San Juan Alotenango .....</b>	<b>11</b>
<b>2.6</b>	<b>Tributo .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6.1</b>	<b>Impuesto .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6.2</b>	<b>Arbitrio .....</b>	<b>13</b>
<b>2.6.3</b>	<b>Contribución especial y contribución por mejoras .....</b>	<b>13</b>
<b>2.7</b>	<b>Impuesto Único Sobre Inmuebles .....</b>	<b>13</b>
<b>2.7.1</b>	<b>Destino del impuesto .....</b>	<b>13</b>
<b>2.7.2</b>	<b>Objeto del impuesto .....</b>	<b>14</b>
<b>2.7.3</b>	<b>Base imponible .....</b>	<b>14</b>
<b>2.7.4</b>	<b>Sujetos del impuesto.....</b>	<b>15</b>
<b>2.7.5</b>	<b>Base imponible y tasa impositiva.....</b>	<b>15</b>
<b>2.7.6</b>	<b>Administración, fiscalización y liquidación del impuesto .....</b>	<b>15</b>
<b>2.7.7</b>	<b>Pago del impuesto.....</b>	<b>16</b>
<b>2.7.8</b>	<b>Sanciones, procedimientos y prescripción .....</b>	<b>17</b>
<b>2.7.9</b>	<b>Cobro del impuesto vencido.....</b>	<b>18</b>
<b>2.8</b>	<b>Método científico .....</b>	<b>19</b>
<b>3.</b>	<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>21</b>
<b>3.1</b>	<b>Definición del problema .....</b>	<b>21</b>

3.1.1	Delimitación del problema .....	22
3.2	Objetivos .....	23
3.2.1	Objetivo general .....	23
3.2.2	Objetivos específicos .....	23
3.3	Hipótesis .....	24
3.3.1	Especificación de variables .....	24
3.4	Método científico .....	25
3.5	Técnicas de investigación aplicadas .....	25
3.5.1	Técnicas de investigación documental.....	26
3.5.2	Técnicas de investigación de campo .....	26
4.	<b>ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN LAS MUNICIPALIDADES .....</b>	<b>27</b>
4.1	Métodos de notificación y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles.....	27
4.1.1	Municipalidad de Antigua Guatemala .....	27
4.1.2	Municipalidad de Ciudad Vieja .....	28
4.1.3	Municipalidad de San Juan Alotenango .....	29
4.2	Ingresos por concepto de IUSI en relación con lo presupuestado .....	30
4.2.1	Municipalidad de Antigua Guatemala .....	30
4.2.2	Municipalidad de Ciudad Vieja .....	31

4.2.3	Municipalidad de San Juan Alotenango .....	33
4.3	Morosidad del Impuesto Único Sobre Inmuebles en las Municipalidades.....	34
4.3.1	Municipalidad de Antigua Guatemala .....	34
4.3.2	Municipalidad de Ciudad Vieja .....	36
4.3.3	Municipalidad de San Juan Alotenango .....	37
5.	MODELO PARA FORTALECER LA RECAUDACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN LAS MUNICIPALIDADES .....	39
5.1	Puntos clave del modelo para mejorar la recaudación y recuperación del Impuesto Único Sobre Inmuebles .....	39
5.1.1	Incremento de la recaudación .....	40
5.1.2	Ampliar y/o actualizar la base tributaria .....	40
5.1.3	Cumplimiento voluntario del pago del impuesto .....	40
5.1.4	Motivar una cultura tributaria adecuada .....	41
5.1.5	Comunicar el riesgo por falta de pago.....	41
5.1.6	Estructura del modelo para mejorar la recaudación y reducción de la cartera morosa del IUSI.....	42
5.2	Unidad de atención al contribuyente .....	42
5.2.1	Orientación sobre las obligaciones de los contribuyentes .....	43

5.2.2	Registro correcto de la información proporcionada por los contribuyentes de sus inmuebles .....	43
5.2.3	Asignación de recursos .....	44
5.2.4	Clasificación de los contribuyentes .....	45
5.3	Unidad de verificación .....	46
5.3.1	Creación de la unidad de verificación.....	47
5.3.2	Funciones de la unidad de verificación .....	47
5.3.3	Base de datos .....	47
5.3.4	Inicio del proceso de verificación .....	48
5.3.5	Selección de la cartera.....	48
5.3.6	Inspección.....	49
5.3.7	Presentación de los resultados al contribuyente.....	49
5.3.8	Determinación de la deuda .....	49
5.3.9	Emisión y notificación.....	50
5.4	Unidad de cobro .....	50
5.4.1	Identificación de los contribuyentes .....	51
5.4.2	Inscripción, mantenimiento y cancelación de contribuyentes.....	51
5.4.3	Revisión del registro de contribuyentes.....	52
5.4.4	Funciones de la unidad de cobro .....	53

<b>5.4.5</b>	<b>Condiciones básicas para el desarrollo de actividades .....</b>	<b>55</b>
<b>5.4.6</b>	<b>Aspectos operativos de la unidad de cobro .....</b>	<b>55</b>
<b>5.5</b>	<b>Cobro ordinario .....</b>	<b>56</b>
<b>5.5.1</b>	<b>Determinación del impuesto.....</b>	<b>56</b>
<b>5.5.2</b>	<b>Clasificación de la cartera.....</b>	<b>58</b>
<b>5.5.3</b>	<b>Gestión de cobro .....</b>	<b>60</b>
<b>5.5.4</b>	<b>Resolución y notificación del impuesto adeudado .....</b>	<b>61</b>
<b>5.5.5</b>	<b>Seguimiento a las acciones de cobro .....</b>	<b>63</b>
<b>5.6</b>	<b>Cobro económico-coactivo.....</b>	<b>63</b>
<b>5.6.1</b>	<b>Inicio del procedimiento económico-coactivo .....</b>	<b>64</b>
	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>65</b>
	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>66</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>67</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>69</b>

## RESUMEN

El Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, actualmente constituye una de las principales fuentes de ingresos de las Municipalidades del país, la ley que regula dicho impuesto, el decreto 15-98 del Congreso de la Republica, en los artículos 2 inciso d) y artículo 14 último párrafo establece que todas aquellas municipalidades, que posean la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas les trasladará dichas atribuciones y el monto que recauden ingresará el 100% como fondos privativos.

En Guatemala, el sector objeto de estudio se estableció a las municipalidades ubicadas en el Departamento de Sacatepéquez, que se dedican a la administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles. El desempeño que ha tenido, de acuerdo a las cifras mostradas en el sistema para gobiernos locales –SERVICIOS GL-, muestran que en promedio se ha quedado por debajo de lo que estaba presupuestado.

El Departamento de Sacatepéquez, cuenta con 16 municipalidades de cuales, administran el Impuesto Único sobre Inmuebles. Para la selección de la muestra, se determinó tomar las municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango, por los siguientes criterios:

- La importancia de lo recaudado en concepto de IUSI en relación al total por departamento.
- Facilidad, prontitud y acceso de información al realizar la investigación de campo, con los distintos departamentos de IUSI de las municipalidades, al obtener información específica.

El problema de investigación que se ha detectado en las municipalidades, se refiere a una débil e inadecuada administración del Impuesto Único Sobre

Inmuebles, que provoca que los procesos de notificación y cobro, establecidos en la ley, no se realicen de forma correcta y oportuna, para incrementar los ingresos propios y destinarlos a la realización de obras en beneficio de sus Municipios, la propuesta de solución que se plantea es, diseñar un modelo que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del impuesto, para incrementar los ingresos de las municipalidades y destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.

La presente investigación se realizó con base en la utilización del método científico en sus tres fases: la indagatoria, en esta fase se previó, planificó y ejecutó la recolección de datos primarios y secundarios que conlleva al descubrimiento de evidencias; Demostrativa, se llevó a cabo la comprobación de las variables y la hipótesis con la realidad, por medio del análisis, la síntesis y comprobación, realizadas en el trabajo de campo y finalmente la expositiva, en la cual se divulgaron los resultados obtenidos de la investigación, que se exponen en los capítulos del presente informe final.

Los resultados más importantes y principales conclusiones de la investigación realizada se presentan a continuación.

Para fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del IUSI, se propone la adaptación de un modelo que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del impuesto, para incrementar los ingresos de las municipalidades y destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.

Los métodos de notificación y cobro del IUSI que realizan las municipalidades no logran abarcar el 100% de contribuyentes por falta de recursos y procedimientos que establezcan la mejor manera de abarcar el total de contribuyentes.

El porcentaje de ejecución del cobro del IUSI en relación a lo presupuestado por parte de las municipalidades, objeto de estudio, está por debajo de la meta trazada de recaudación de ingresos.



## INTRODUCCIÓN

El sector objeto de estudio en la presente investigación son las Municipalidades del departamento de Sacatepéquez, que administran el Impuesto Único Sobre Inmuebles.

El problema de investigación de interés general que ha enfrentado el sector de las Municipalidades, se refiere a una débil e inadecuada administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que provoca que los procesos de notificación y cobro, establecidos en la ley, no se realicen de forma correcta y oportuna, para incrementar los ingresos propios y destinarlos a la realización de obras en beneficio de sus Municipios.

La propuesta de solución que se ha planteado, consiste en proponer un modelo, que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del impuesto, para incrementar los ingresos de las municipalidades y destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.

La justificación que demuestra la importancia y necesidad de la presente investigación, se explica en que una vez trasladada la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las Municipalidades, es responsabilidad de las mismas, llevar a cabo los procesos establecidos en Ley, para una correcta administración, recaudación e inversión del impuesto.

El objetivo general de la investigación en relación directa con el problema principal, se plantea de la siguiente manera: Proponer un modelo que permita fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del IUSI, en las Municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan

Alotenango, del departamento de Sacatepéquez, para que obtengan los recursos necesarios y puedan cubrir las necesidades de sus municipios.

Los objetivos específicos, que sirvieron de guía para la investigación, fueron los siguientes: Verificar si los métodos de notificación y cobro del IUSI, que realizan las Municipalidades objeto de estudio, son adecuados y oportunos, para proponer mejoras en los métodos utilizados; Determinar el porcentaje de ejecución del cobro del IUSI en relación con lo presupuestado, por parte de las municipalidades objeto de estudio, para establecer el grado de efectividad en el cobro por parte del departamento de Catastro-IUSI; Establecer la eficiencia en la recuperación de la cartera de morosidad del IUSI de los últimos dos años, de las Municipalidades objeto de estudio, para proponer mejoras en la recuperación de la misma.

La hipótesis formulada, expone la propuesta de solución al problema: para fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del IUSI en las municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango, se propone un modelo que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del impuesto, para incrementar los ingresos de las municipalidades y destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.

La presente tesis consta de los siguientes capítulos: El capítulo Uno, Antecedentes, expone el marco referencial teórico y empírico de la investigación; el capítulo Dos, Marco Teórico, contiene la exposición y análisis las teorías y enfoques teóricos y conceptuales utilizados para fundamentar la investigación y la propuesta de solución al problema; el capítulo Tres, Metodología, contiene la explicación en detalle del proceso realizado para resolver el problema de investigación.

El capítulo Cuatro, expone los resultados de la investigación relacionados con los métodos de notificación y cobro del IUSI, el porcentaje de ejecución del cobro del impuesto en relación con lo presupuestado y el grado de eficiencia en la recuperación de la cartera de morosidad, por parte de las Municipalidades objeto de estudio.

El capítulo Cinco, desarrolla el modelo propuesto que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para incrementar los ingresos de las municipalidades y destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones de la investigación realizada.

## **1. ANTECEDENTES**

Los Antecedentes establecen el origen del trabajo realizado. Presentan el marco referencial teórico y empírico de la investigación relacionada con la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, con el fin de obtener ingresos propios, para la realización de obras en beneficio de la población, en las Municipalidades del departamento de Sacatepéquez, de la región central.

### **1.1 Las Municipalidades**

En Guatemala, la primera Municipalidad, como lo expone Haeussler C. (1983), surgió al fundarse la Capital en Iximché, –Tecpán-, que era el reino cakchiquel, al trasladarse a Ciudad Vieja o Valle de Almolonga, llegó el cuarto edilicio existente, llamado entonces Cabildo.

Desde la época colonial hasta el siglo XXI los ayuntamientos en Guatemala han sido los responsables de atender los servicios básicos de la población.

Pratt (1975), expone que municipalidad es una comunidad urbana como unidad política creada por el Estado provista de un tipo específico de gobierno y administración local.

El Código Municipal en su artículo 2, establece la naturaleza del Municipio como la unidad básica de la organización territorial del Estado y espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes de su distrito.

La Municipalidad es responsable del gobierno del municipio. Es una institución autónoma, es decir, no depende del gobierno central. Se encarga de realizar y

administrar los servicios que necesita una ciudad. En el departamento de Sacatepéquez hay 16 municipios y por tanto igual cantidad de municipalidades.

En cada Municipalidad existe un Concejo Municipal, quien es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales.: (Diccionario Municipal de Guatemala, 2009).

El gobierno municipal corresponde al Concejo Municipal, el cual es responsable de ejercer la autonomía de un Municipio. Se integra por el alcalde, los síndicos y los concejales, todos electos directa y popularmente en cada municipio de conformidad con la ley, para un período de cuatro años, pudiendo ser reelectos - Artículo 254 de la Constitución Política de la República- (Diccionario Municipal de Guatemala, 2009).

Actualmente, las municipalidades buscan el desarrollo integral de la población que les corresponde, a través de la ejecución de proyectos de desarrollo social y económico, dichos proyectos se ejecutan con los impuestos y tasas que pagan los contribuyentes, más el aporte del gobierno central.

## **1.2 El Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Desde la época de la conquista la tenencia de la tierra tuvo muchos rasgos feudales y de concentración en pocas manos. En época de la reforma liberal (siglo XIX), se repartieron grandes extensiones de tierra y de la Iglesia Católica. Sin embargo, ni el arrendante ni la iglesia pagaban algún impuesto por la tenencia de tierras o bienes inmuebles. La tierra se arrendaba para su uso y usufructo, estimulando así la actividad agrícola.

Fue hasta en el año de 1921, donde tuvo origen la primera ley tributaria sobre la propiedad de los inmuebles, su objetivo era gravar la propiedad inmueble y su

base era territorial, se estableció el monto del impuesto sobre el valor de éstos en un tres por millar, se obligaba a los propietarios a dar declaración del valor de sus bienes raíces dando lugar a la creación de la matrícula fiscal de la Dirección General de Rentas.

El impuesto era recaudado por el gobierno central, con el paso del tiempo se exoneraron terrenos rústicos y urbanos de tamaño mínimo. Se elevó la tasa al 6 y 8 por millar a los terrenos de mayor extensión. En la base imponible se incluyó el valor de las mejoras introducidas, abarcando edificios, instalaciones y cultivos permanentes. Este decreto tuvo vigencia hasta el año 1987.

En 1987, se establece la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, a través del decreto número 62-87 del Congreso de la República de Guatemala, la responsabilidad de la administración estaba a cargo del Ministerio de Finanzas Públicas, el impuesto era compartido entre el gobierno central y las municipalidades. En 1994, se realizó una reforma a la ley del IUSI, tendiente a fortalecer las finanzas municipales, la cual establecía que aquellas municipalidades que indicaran que poseían la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, le trasladaría expresamente dichas atribuciones, por consiguiente, el monto recaudado les correspondería a las municipalidades respectivas en un cien por ciento (100%).

A partir de dicha reforma, se inició el proceso de traslado de la administración del impuesto. Sin embargo, en 1997 se promulgó una nueva ley, Decreto 122-97, que modificó radicalmente el impuesto, cuya estructura de tarifas hizo que tuviese una alta regresividad, razón por la cual, fue derogada, mediante la promulgación del Decreto 15-98, actualmente vigente, pero que retoma lo dispuesto en el Decreto 62-87.

## **2. MARCO TEÓRICO**

El Marco Teórico contiene la exposición y análisis de las teorías y enfoques teóricos y conceptuales utilizados para fundamentar la investigación relacionada con la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, con el fin de obtener ingresos propios, para la realización de obras en beneficio de la población, en las Municipalidades del departamento de Sacatepéquez.

### **2.1 Municipio**

Para definir el concepto de municipio se toman en cuenta dos puntos de vista, doctrinario y legal.

Desde el punto de vista doctrinario, Calderón (2005), expone que el municipio es una concepción de derecho público, constituida por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado, que administra sus propios y particulares intereses y que depende siempre, en mayor o menor grado, de una entidad pública superior, el Estado provisional o Nacional.

Desde el punto de vista legal, en Guatemala, se puede definir el municipio tal como lo establece el Código Municipal, Decreto 12-2002, en su artículo 2, como la unidad básica de la organización territorial del Estado y espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos. Se caracteriza primordialmente por sus relaciones permanentes de vecindad, multietnicidad, pluriculturalidad, y multilingüismo, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes de su distrito.

### **2.1.1 Elementos del Municipio**

Los elementos del municipio explican la naturaleza jurídica del mismo, el Código Municipal en su artículo 8 proporciona los elementos que conforman el municipio, los cuales son:

- a) La población.
- b) El territorio.
- c) La autoridad ejercida en representación de los habitantes, tanto por el Concejo Municipal como por las autoridades tradicionales propias de las comunidades de su circunscripción.
- d) La comunidad organizada.
- e) La capacidad económica.
- f) El ordenamiento jurídico municipal y el derecho consuetudinario del lugar.
- g) El patrimonio del municipio.

### **2.1.2 Importancia del Municipio**

Calderón (2005) establece que el municipio es la expresión más pura de los intereses sociales de grupo y el mejoramiento de la calidad de vida de los que lo integran, por lo que su importancia, radica en que es el punto de partida para el desarrollo integral de la persona humana.

### **2.1.3 Ordenamiento territorial del Municipio**

El artículo 4 del Código Municipal establece que el municipio podrá dividirse en las siguientes formas de ordenamiento territorial: cabecera municipal, aldea, caserío, paraje, cantón, barrio, zona, colonia, lotificación, parcelamiento urbano o agrario, microregión, finca, las formas propias de ordenamiento territorial de los pueblos



indígenas y las demás formas de ordenamiento territorial definidas localmente al interior del municipio.

#### **2.1.4 Gobierno Municipal**

El gobierno municipal ejerce la representación de sus habitantes y desarrolla la actividad administrativa dentro del territorio del municipio.

Por medio del gobierno municipal se pretende descentralizar la administración pública, al conferirle funciones del Estado delegadas a través de las autoridades locales electas democráticamente, esto conlleva al reconocimiento de la autonomía del municipio.

Como lo expone Calderon (2005), gobierno municipal, es el encargado de la administración local de un municipio, suele estar presidido por un alcalde municipal, que ostenta la administración local y del pleno municipal conformado por concejales, que reunidos ejercen la potestad normativa y administrativa a nivel local.

#### **2.1.5 Finalidad del ente Municipal**

Tiene como principal finalidad la atención del interés comunitario, por medio de la satisfacción de servicios públicos destinados a cumplir con las necesidades de carácter general de sus habitantes, a través de la prestación de servicios y la ejecución de obras públicas que van desde la construcción de calles, parques, carreteras, alcantarillados, entre otros.

### **2.1.6 Artículos constitucionales relacionados con las Municipalidades**

En la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentran artículos relacionados directamente con las municipalidades, a continuación, se enuncian los más importantes:

Artículo 253.- Autonomía Municipal. Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas.

Entre otras funciones les corresponde:

- a. Elegir a sus propias autoridades;
- b. Obtener y disponer de sus recursos; y
- c. Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

Artículo 255.- Recursos económicos del municipio. Las corporaciones municipales deberán procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios, a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que les sean necesarios.

La captación de recursos deberá ajustarse al principio establecido en el artículo 239 de esta Constitución, a la ley y a las necesidades de los municipios.

Artículo 257.- Asignación para las municipalidades. El Organismo Ejecutivo incluirá anualmente en el Presupuesto General de Ingresos Ordinarios del Estado, un diez por ciento del mismo para las Municipalidades del país.

## **2.2 Funciones de los órganos Municipales**

El gobierno del municipio es ejercido a través de los órganos municipales, encargados de la administración municipal. La estructura del gobierno municipal está conformada por el Concejo Municipal, el cual se encuentra integrado por los órganos siguientes: el alcalde, síndicos y concejales.

### **2.2.1 Concejo Municipal**

El Concejo Municipal, como lo expone Calderon (2005), es la máxima autoridad del Municipio, constituido como el órgano supremo de la administración municipal y a quien corresponde con exclusividad el gobierno del mismo.

Según el artículo 35 del Código Municipal, algunas de las principales funciones y competencias son las siguientes:

- a) La iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales;
- b) El ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal;
- c) La convocatoria a los distintos sectores de la sociedad del municipio para la formulación e institucionalización de las políticas públicas municipales y de los planes de desarrollo urbano y rural del municipio, identificando y priorizando las necesidades comunitarias y propuestas de solución a los problemas locales.
- d) El control y fiscalización de los distintos actos del gobierno municipal y de su administración;
- e) El establecimiento, planificación, reglamentación, programación, control y evaluación de los servicios públicos municipales, así como las decisiones sobre las modalidades institucionales para su prestación, teniendo siempre en cuenta la preeminencia de los intereses públicos;

- f) La aprobación, control de ejecución, evaluación y liquidación del presupuesto de ingresos y egresos del municipio, en concordancia con las políticas públicas municipales;
- g) La aceptación de la delegación o transferencia de competencias;

### **2.2.2 Alcalde Municipal**

De acuerdo al artículo 52 del Código Municipal, es el funcionario electo popularmente designado como representante legal de la municipalidad.

Según lo establecido en el artículo 53 del Código Municipal, el alcalde es quien preside el Concejo Municipal, algunas de sus funciones y atribuciones son:

- a) Dirigir la administración municipal.
- b) Representar a la municipalidad y al municipio.
- c) Presidir las sesiones del Concejo Municipal y convocar a sus miembros a sesiones ordinarias y extraordinarias de conformidad con este Código.
- d) Velar por el estricto cumplimiento de las políticas públicas municipales y de los planes, programas y proyectos de desarrollo del municipio.
- e) Dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios públicos y obras municipales.

### **2.2.3 Síndicos y Concejales**

Los síndicos y los concejales, como miembros del órgano de deliberación y de decisión, de acuerdo al artículo 54 del código municipal, tienen las siguientes atribuciones:

- a) Proponer las medidas que tiendan a evitar abusos y corruptelas en las oficinas y dependencias municipales.

- b) Los concejales sustituirán, en su orden, al alcalde en caso de ausencia temporal, teniendo el derecho a devengar una remuneración equivalente al sueldo del alcalde cuando ello suceda.
- c) Emitir dictamen en cualquier asunto que el alcalde o el Concejo Municipal lo soliciten. El dictamen debe ser razonado técnicamente y entregarse a la mayor brevedad.
- d) Integrar y desempeñar con prontitud y esmero las comisiones para las cuales sean designados por el alcalde o el Concejo Municipal.
- e) Los síndicos representar a la municipalidad, ante los tribunales de justicia y oficinas administrativas y, en tal concepto, tener, el carácter de mandatarios judiciales, debiendo ser autorizados expresamente por el Concejo Municipal para el ejercicio de facultades especiales de conformidad con la ley. No obstante lo anterior, el Concejo Municipal puede, en casos determinados, nombrar mandatarios específicos.
- f) Fiscalizar la acción administrativa del alcalde y exigir el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones del Concejo Municipal.
- g) Interrogar al alcalde sobre las medidas que hubiere adoptado en uso o extralimitación de sus funciones, y por mayoría de votos de sus integrantes, aprobar o no las medidas que hubiesen dado lugar a la interrogación.

### **2.3 Municipio de Antigua Guatemala**

El municipio de Antigua Guatemala se encuentra situado en la parte Sudeste del departamento de Sacatepéquez, en la Región V o Región Central. Limita al Norte con los municipios de Jocotenango y San Bartolomé Milpas Altas (Sacatepéquez); al Sur con el municipio de Santa María de Jesús (Sacatepéquez); al Este con los municipios de San Bartolomé Milpas Altas, Santa Lucía Milpas Altas, Magdalena Milpas Altas y Santa María de Jesús (Sacatepéquez); y al Oeste con los municipios de Ciudad Vieja, San Antonio Aguas Calientes y Santa Catarina Barahona (Sacatepéquez).

Cuenta con una extensión territorial de 78 kilómetros cuadrados y se encuentra a una altura de 1,530.17 metros sobre el nivel del mar, por lo que generalmente su clima es templado. Se encuentra a una distancia de 45 kilómetros de la Ciudad Capital.

#### **2.4 Municipio de Ciudad Vieja**

Ciudad Vieja Sacatepéquez, un hermoso municipio, lleno de tradición e historia, el cual se encuentra enclavado entre volcanes, rodeado de montañas y cerros, guardianes de una ciudad que otrora fuese la segunda capital del Reino de Guatemala. Tiene un área aproximada 51 km<sup>2</sup>. Colinda al Norte con Parramos Chimaltenango y San Antonio Aguas Calientes Sacatepéquez; al Este con Santa María de Jesús y La Antigua Guatemala Sacatepéquez; al Sur con Palín y Escuintla departamento de Escuintla; al Oeste con San Miguel Dueñas y San Juan Alotenango Sacatepéquez.: Historia de Ciudad Vieja. (20 de abril de 2018) Recuperado de (<http://www.miciudadvieja.com/2014/index.php/historia/historia-general>).

#### **2.5 Municipio de San Juan Alotenango**

A este municipio durante el período Indígena se le conoció con el nombre de Cakizahay que en cakchiquel significa “Casa de las Guacamayas” y del Nahuatl elotite-nanco que significa “Lugar del maíz tierno”. Las primeras noticias referente a San Juan Alotenango aparecen en el Popol Vuh, donde figura como “Vucuc Caquix” o Siete Guacamayos en lengua maya. Mixcoalt, fundador de la dinastía Tolteca, reinó de 1116 a 1129 de nuestra era y estableció su campamento en San Juan Alotenango, detrás del volcán de Agua, conocido el pueblo después de la conquista como San Juan San Juan Alotenango, ya en la constitución política del estado de Guatemala, decretado por su Asamblea Constituyente el 11 de octubre

de 1825, en donde aparece este municipio solo como San Juan Alotenango, perteneciente al distrito Sacatepéquez.: Historia de San Juan Alotenango (20 de abril de 2018) Recuperado de ([http://www.camturantigua.com/demo/portfolio\\_page/San Juan Alotenango/](http://www.camturantigua.com/demo/portfolio_page/San_Juan_Alotenango/)).

## **2.6 Tributo**

El artículo 9 del Código Tributario establece el concepto de tributo como las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines.

Los tributos se dividen, de acuerdo con el artículo 10 del Código Tributario, en:

- Impuestos
- Arbitrios
- Contribuciones especiales y
- Contribuciones por mejoras.

### **2.6.1 Impuesto**

De acuerdo a Flores (1946), los impuestos son prestaciones en dinero, al Estado y demás entidades de Derecho Público, que las mismas reclaman en virtud de su poder coactivo, en forma y cuantía determinadas unilateralmente y sin contraprestación especial con el fin de satisfacer las necesidades colectivas.

El Código Tributario en su artículo 11, define al impuesto como el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.

### **2.6.2 Arbitrio**

En el artículo 12 del Código Tributario, establece que es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.

### **2.6.3 Contribución especial y contribución por mejoras**

El Código Tributario en su artículo 13, define a la contribución especial como el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales. Así mismo, se refiere a la contribución especial por mejoras, como la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.

## **2.7 Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Es un impuesto directo que grava los bienes inmuebles de acuerdo con su valor.

Se encuentra regulado en el Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala “Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles”, el cual establece un impuesto anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República, artículo 1 de ley.

### **2.7.1 Destino del impuesto**

El artículo 2 de la ley del IUSI, establece que el impuesto y multas, corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y al Estado, para el desarrollo municipal, en la forma siguiente:



d) "... Para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones a partir de la vigencia de esta ley. Por consiguiente, el monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarán como fondos privativos, que deberá destinarse según lo establecido en la literal b), de este artículo."

### **2.7.2 Objeto del impuesto**

Se encuentra establecido en el artículo 3 de la ley del IUSI, 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 como los cultivos permanentes.

### **2.7.3 Base imponible**

Como lo establece el artículo 4 de la ley, la base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerará:

- El valor del terreno;
- El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente
- a los mismos y sus mejoras;
- El valor de los cultivos permanentes;
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;

- La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

#### **2.7.4 Sujetos del impuesto**

Están definidos en el artículo 8 de la ley, son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.

#### **2.7.5 Base imponible y tasa impositiva**

Para la determinación del IUSI es necesario tener el valor del inmueble, es decir, el monto que tiene registrado en la matrícula fiscal, base sobre la cual se pretende imponer el impuesto, también se puede establecer el valor del inmueble, a través de un avalúo o propiamente de un levantamiento catastral.

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la ley del IUSI, para la determinación de la tasa imponible, se establecen las tasas y escalas siguientes:

- Hasta Q 2,000.00 Exento
- De Q 2,000.01 a Q.20,000.00 2 por millar
- De Q. 20,000.01 a Q.70,000.00 6 por millar
- De Q. 70,000.01 en adelante 9 por millar.

#### **2.7.6 Administración, fiscalización y liquidación del impuesto**

Se refiere al proceso establecido en la ley del IUSI, para implementar los mecanismos para recaudar el impuesto de forma eficiente.

De acuerdo con lo regulado en los artículos 13, 14 y 15 de la ley del IUSI, le corresponde a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, adscrita al Ministerio de Finanzas Públicas, el registro, control y fiscalización del impuesto, así como, elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la república.

La recaudación del impuesto y multas la hará el Ministerio de Finanzas Públicas, de acuerdo con el artículo 21 de esta ley.

Cuando las Municipalidades del país posean la capacidad administrativa para absorber la recaudación del impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas les trasladará expresamente dicha atribución, establecido en el artículo 14 de la ley del IUSI.

El artículo 20 de la ley del IUSI, regula lo concerniente a la liquidación del impuesto, lo realiza el ente administrador, con base en el registro de la matrícula fiscal que lleva para el efecto. Dicho registro debe ser verificado periódicamente por el Ministerio de Finanzas Públicas, con la finalidad de que los avalúos y modificaciones que proceda inscribir conforme la ley, estén registrados correctamente, esta función la realiza la Municipalidad cuando demuestra que tiene la capacidad para administrar el impuesto.

### **2.7.7 Pago del impuesto**

Para las municipalidades que administran el impuesto, el artículo 21 de la ley del IUSI establece que ellas emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro (4) cuotas trimestrales iguales, que el contribuyente pagará en las cajas receptoras de las Tesorerías Municipales.

Los pagos trimestrales deberán enterarse de la siguiente forma:

- Primera cuota en el mes de abril;
- Segunda cuota en el mes de julio;
- Tercera cuota en el mes de octubre; y
- Cuarta cuota en el mes de enero.

De acuerdo con el artículo 22 de la referida ley, los contribuyentes pueden pagar uno o más trimestres anticipadamente, hasta un máximo de cuatro trimestres; en este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre posterior al último pago.

### **2.7.8 Sanciones, procedimientos y prescripción**

El artículo 25 establece las infracciones y sanciones siguientes: el contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecidos por esta Ley; incurrirá en una multa equivalente al veinte por ciento (20%) sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar.

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

El plazo de prescripción para los derechos y obligaciones derivados de la aplicación, recaudación y fiscalización de este impuesto, será de cuatro años, el cual se encuentra establecido en el artículo 28 de la ley.

El artículo 29 establece que la entidad administradora en todo tipo de resoluciones, providencias, citaciones y notificaciones que emita, 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.

### **2.7.9 Cobro del impuesto vencido**

Tal como lo establece el artículo 34 de la ley del IUSI, El ente administrador debe formular liquidación profesional de impuesto atrasado, notificando al contribuyente el requerimiento de pago. El contribuyente tendrá derecho, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de notificación del requerimiento, a impugnar el cobro que se le hace, para lo cual deberá acreditar las circunstancias extintivas de las obligaciones de pago.

Vencido el término indicado en el párrafo anterior, sin que el contribuyente se hubiere pronunciado sobre el cobro, se emitirá resolución confirmando la liquidación; la certificación de la resolución constituirá título ejecutivo suficiente, el que será cursado para el cobro económico-coactivo.

Cuando se hubiere manifestado oposición a la liquidación y se acompañe la prueba, el ente administrador estudiará y resolverá lo pertinente sobre el caso planteado, dentro de los (30) días hábiles siguientes a la oposición, emitiendo para el efecto la resolución final en donde se decidirá la controversia. Si en tal resolución se resolviere que subsiste total o parcialmente el adeudo al estar firme la misma, se continuará con el procedimiento establecido en el párrafo anterior.

Queda a salvo el derecho del contribuyente para interponer el Recurso de Revocatoria.

## 2.8 Método científico

El método científico, de acuerdo a Ruiz (2007), es el procedimiento planteado que se sigue en la investigación para descubrir las formas de existencia de los procesos objetivos, para desentrañar sus conexiones internas y externas, para generalizar y profundizar los conocimientos así adquiridos, para llegar a demostrarlos con rigor racional y para comprobarlos en el experimento y con las técnicas de su aplicación.

De acuerdo con Hernández (2014), el planteamiento del problema es el centro, el corazón de la investigación: dicta o define los métodos. El planteamiento incluye:

- Establecer los objetivos de investigación
- Preguntas de investigación
- Justificación de la investigación
- Viabilidad de la investigación
- Evaluación de las deficiencias en el conocimiento del problema.

Las etapas del proceso de investigación según Hernández (1997), son:

- Concebir la idea a investigar.
- Plantear el problema de investigación.
- Elaborar el marco teórico.
- Definir si la investigación se inicia como exploratoria, descriptiva, correlacional o explicativa.
- Establecer la hipótesis.
- Seleccionar el diseño apropiado de investigación.
- Selección de la muestra.
- Recolección de datos.

- Analizar los datos, de la administración y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- Presentar los resultados, de la administración y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles en las municipalidades objeto de estudio.

### **3. METODOLOGÍA**

El presente capítulo contiene la Metodología de investigación que explica en detalle de qué y cómo se hizo para resolver el problema de la investigación relacionado con administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, con el fin de obtener ingresos propios, para la realización de obras en beneficio de la población, en las Municipalidades del Departamento de Sacatepéquez.

El contenido del capítulo incluye: la definición del problema; objetivo general y objetivos específicos; hipótesis y especificación de las variables; método científico; y, las técnicas de investigación documental y de campo, utilizadas. En general, la metodología presenta el resumen del procedimiento usado en el desarrollo de la investigación.

#### **3.1 Definición del problema**

En el departamento de Sacatepéquez, las municipalidades que administran y recaudan el Impuesto Único Sobre inmuebles, tiene la posibilidad de obtener más ingresos para la realización de obras en beneficio de sus municipios.

El problema de investigación tributario para el sector de las Municipalidades objeto de estudio, se refiere a una débil e inadecuada administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que provoca que los procesos de notificación y cobro, establecidos en la ley, no se realicen de forma correcta y oportuna, para incrementar los ingresos propios y destinarlos a la realización de obras en beneficio de sus Municipios.

La propuesta de solución que se plantea al problema de investigación en las municipalidades objeto de estudio, consiste en proponer un modelo, con base en



la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, de los aspectos legales y administrativos del cobro y recaudación del impuesto, que permita fortalecer la administración del impuesto, así como, realizar los procesos de notificación y cobro por la vía administrativa y económica coactiva, que permite la ley, de forma oportuna, debido a que una vez trasladada la potestad, es responsabilidad de las Municipalidades la administración, recaudación e inversión del impuesto en beneficio de sus municipios.

El departamento de Sacatepéquez, cuenta con 16 municipalidades las cuales, administran el Impuesto Único sobre Inmuebles. Para la selección de la muestra, se determinó investigar las municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango, al tomar en cuenta los siguientes criterios:

- La importancia de lo recaudado en concepto de IUSI en relación al total por departamento.
- Facilidad, prontitud y acceso de información al realizar la investigación de campo, con los distintos departamentos de IUSI de las municipalidades, al obtener información específica.

### **3.1.1 Delimitación del problema**

La delimitación se deriva de la especificación del problema, lo cual sirve de base para definir la unidad de análisis, el período y el ámbito geográfico que comprende la investigación.

- **Ámbito geográfico:** Fue establecido en el departamento de Sacatepéquez, específicamente en las Municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango, debido a la accesibilidad para la obtención de información, el cual dio como resultado, realizar una adecuada investigación,

así mismo, el monto de sus ingresos de IUSI, es representativo en relación al total de ingresos del departamento en concepto de IUSI.

- **Enfoque:** El enfoque de la investigación es tributario.
- **Período a investigar:** Información tributaria de los años, 2016, 2017 y 2018, al momento de realizar la investigación.

## **3.2 Objetivos**

Los objetivos constituyen los propósitos o fines de la presente investigación, en la que se plantean objetivos generales y específicos.

### **3.2.1 Objetivo general**

Diseñar un modelo que permita fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del IUSI, en las Municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango, del departamento de Sacatepéquez, para que obtengan los recursos necesarios y puedan cubrir las necesidades de sus municipios.

### **3.2.2 Objetivos específicos**

1. Verificar si los métodos de notificación y cobro del IUSI, que realizan las Municipalidades objeto de estudio, son adecuados y oportunos, para proponer mejoras.
2. Determinar el porcentaje de ejecución del cobro del IUSI en relación con lo presupuestado, por parte de las Municipalidades objeto de estudio, para

establecer el grado de efectividad en el cobro por parte del departamento de Catastro-IUSI.

3. Establecer la eficiencia en la recuperación de la cartera de morosidad del IUSI de los últimos dos años, de las Municipalidades objeto de estudio, para proponer mejoras en la recuperación de la misma.

### **3.3 Hipótesis**

El diseño de un modelo, que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del IUSI, podría fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del impuesto, en las municipalidades de Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango, para incrementar sus ingresos y destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.

#### **3.3.1 Especificación de variables**

La especificación de variables de la hipótesis, es la siguiente:

##### **Variable independiente**

Modelo que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación del impuesto y los procesos administrativos y legales en la recuperación del impuesto.

##### **Variables dependientes**

- Una adecuada administración del IUSI.

- Reducción de la cartera de morosidad del IUSI.
- Aumento de los ingresos para la realización de obras en beneficio del municipio.

### **3.4 Método científico**

El método científico es el fundamento de la presente investigación relacionada con la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, con el fin de obtener ingresos propios, para la realización de obras en beneficio de la población, en las Municipalidades del departamento de Sacatepéquez, específicamente en Antigua Guatemala, Ciudad Vieja y San Juan Alotenango. En la presente investigación, se aplicó en sus tres fases:

- Indagatoria: En esta fase inicial del método científico, se previó, planificó y ejecutó la recolección de datos primarios y secundarios que conlleva al descubrimiento de evidencias.
- Demostrativa: En esta fase se llevó a cabo la comprobación de las variables y la hipótesis con la realidad, por medio del análisis, la síntesis y comprobación, realizadas en el trabajo de campo.
- Expositiva: En esta fase se divulgaron los resultados obtenidos de la investigación, que se exponen en los capítulos del presente informe final.

### **3.5 Técnicas de investigación aplicadas**

Las técnicas de investigación documental y de campo aplicadas en la presente investigación, se refieren a lo siguiente:

### **3.5.1 Técnicas de investigación documental**

Se realizó una revisión bibliográfica sobre el tema de administración y recaudación del IUSI, por medio de las técnicas de lectura analítica, subrayado, tesis, folletos, revistas, páginas de Internet y material de consulta.

### **3.5.2 Técnicas de investigación de campo**

Se usaron las siguientes técnicas de investigación de campo:

#### **3.5.2.1 Técnica de la entrevista**

Se estableció relación verbal de forma directa, entre el investigador y tres representantes, uno de cada objeto de estudio, lo que permitió obtener información verídica y confiable sobre el tema, por medio de la recopilación de testimonios (Ver anexo 1).

#### **3.5.2.2 Técnica de la observación directa**

Se aplicó al observar y recolectar información, mediante la relación directa que estableció el investigador con el objeto de estudio.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN LAS MUNICIPALIDADES**

El presente capítulo expone los resultados de la investigación relacionados con los métodos de notificación y cobro del IUSI, el porcentaje de ejecución del cobro del impuesto en relación con lo presupuestado y el grado de eficiencia en la recuperación de la cartera de morosidad, por parte de las Municipalidades objeto de estudio.

##### **4.1 Métodos de notificación y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Se realizó una verificación de los métodos que utilizan las municipalidades objeto de estudio, con el fin de determinar si son adecuados y si se realizan de forma oportuna.

###### **4.1.1 Municipalidad de Antigua Guatemala**

En la municipalidad de Antigua Guatemala, se pudo determinar que dentro de los métodos de cobro se encuentran los avisos masivos de cobro, los cuales se realizan de forma oportuna, antes del vencimiento de cada trimestre, como recordatorio a la población en general, de que el trimestre está próximo a vencer y se acerquen a las cajas municipales para realizar el pago y evitar posibles multas por retraso en el mismo.

Por la magnitud del área a abarcar en el municipio, el departamento de catastro-IUSI, trata de cubrir el casco urbano en su totalidad y algunas áreas fuera del casco, que son representativas en la recaudación del impuesto.

Los métodos que utilizan son:

- A través de un base de datos antigua del año 1997.
- Recordatorio de cobro a través de correo electrónico, a un 15% de los contribuyentes, debido a que la mayoría no llega a actualizar su información personal.
- Volantes de recordatorio de forma masiva a las direcciones registradas en el catastro municipal.
- Requerimiento de cobro a cada contribuyente que se tiene ingresado en el sistema

Por lo tanto, se determinó que, en la Municipalidad de Antigua Guatemala, los métodos de notificación de cobro que utilizan, aunque se realicen de forma correcta y oportuna, no son suficientes para obtener buenos resultados en relación con la recaudación del IUSI. Así mismo, las notificaciones de cobro no se realizan al 100% de contribuyentes, se concentran en los que más aportan de acuerdo con lo presupuestado por concepto de IUSI.

#### **4.1.2 Municipalidad de Ciudad Vieja**

En la municipalidad de Ciudad Vieja al verificar los métodos de notificación que utilizan, se pudo determinar que los realizan de forma oportuna, sin embargo, por la falta de personal en el departamento no logran abarcar la totalidad de contribuyentes, únicamente se concentran en los que mayor porcentaje representan en relación con los ingresos.

Los métodos que utilizan son:

- Recordatorio de cobro a través de medios escritos de circulación en el municipio.
- Avisos por medios electrónicos tales como página web de la municipalidad y redes sociales.

- Requerimientos de cobro de forma individual a las direcciones registradas en el catastro municipal.
- Dar a conocer los beneficios del pago de IUSI a los vecinos, para motivarlos a que se acerquen a pagar el impuesto.

#### **4.1.3 Municipalidad de San Juan Alotenango**

Al verificar los métodos de notificación que utilizan en la Municipalidad de San Juan Alotenango, se pudo determinar que los realizan de forma oportuna, antes del vencimiento del trimestre respectivo, sin embargo, no logran abarcar la totalidad de contribuyentes.

Los métodos que utilizan son:

- Recordatorio de cobro a través de medios de comunicación dentro del municipio.
- Dar a conocer los beneficios del pago de IUSI a los vecinos, para motivarlos a que acerquen a pagar el impuesto.
- Requerimientos de cobro de forma individual a las direcciones registradas en el catastro municipal.

Como parte de los métodos de cobro, la oficina del IUSI ha realizado campañas para dar a conocer los beneficios e importancia de realizar pago, sin embargo, ha sido poca la aceptación por parte de los vecinos, la mayor parte se concentra en los proyectos habitacionales dentro de la circunscripción municipal, dichos contribuyentes representan el mayor porcentaje de lo recaudado.



## 4.2 Ingresos por concepto de IUSI en relación con lo presupuestado

En este punto, se muestran los resultados de la investigación referente al porcentaje de ejecución del cobro del impuesto respecto a lo presupuestado por las municipalidades objeto de estudio.

### 4.2.1 Municipalidad de Antigua Guatemala

En la tabla No. 1, se muestra el comportamiento de los ingresos de la municipalidad de Antigua Guatemala:

**Tabla No. 1**  
**Municipalidad de Antigua Guatemala**  
**Ingresos en concepto de IUSI años 2016 - 2018**  
**Cifras en quetzales**

	Ejecutado	Presupuesto		Ejecutado	Presupuesto		Ejecutado	Presupuesto	
	2016	2016	%	2017	2017	%	2018	2018	%
IUSI	10,251,865.36	10,815,000.00	94.79	12,296,849.13	13,022,364.00	94.43	11,359,413.91	17,500,000.00	64.91
MULTAS IUSI	463,896.19	292,000.00	158.87	737,648.01	231,800.00	319.33	470,002.07	877,500.00	53.56
Total...	10,715,761.55	11,107,000.00	96.48	13,034,497.14	13,254,164.00	98.34	11,829,415.98	18,377,500.00	64.37

Fuente: Elaboración propia con base en información de SERVICIOS GL de la investigación realizada.

En la municipalidad de Antigua Guatemala, se pudo determinar que, de acuerdo con las cifras mostradas en la herramienta informática Servicios de Gobiernos Locales (SERVICIOS GL), del Ministerio de Finanzas Públicas, en los años 2016 al 2018, se ha logrado en promedio, ejecutar un 85.61% de los ingresos en concepto de IUSI presupuestado.

Como se pudo observar en el cuadro anterior, el porcentaje en el renglón de multas IUSI, sobrepasa lo presupuestado en ambos años, esto se debe a que, en

algún momento de esos años, se ha recuperado impuesto de años atrás, por dos razones:

1. Pagos que han realizado los contribuyentes de los años adeudados para solventar su situación con la Municipalidad para poder realizar algún trámite con sus inmuebles, lo cual no estaba presupuestado.
2. La eficiencia en la recuperación de la cartera morosa por parte del departamento de catastro-IUSI, ha ayudado a incrementar ese renglón por encima de lo que habían presupuestado.

Aunque se ha logrado ejecutar casi la totalidad de lo presupuestado, se pudo constatar que, la base recaudación (valor de los inmuebles registrados) si bien es amplia, no está acorde a valores reales debido a que según información de la dirección del departamento de Catastro-IUSI, el catastro no se encuentra actualizado, por lo que de actualizarse se elevaría considerablemente tanto los ingresos como la cantidad de inmuebles a inscribir, ya que se están manejando valores de hace más de 20 años, así mismo, es difícil dar un estimado de la cantidad de inmuebles que existen y que pudieran no estar inscritos, ya que únicamente con un levantamiento catastral se podría determinar una cifra que se acerque a la realidad.

#### **4.2.2 Municipalidad de Ciudad Vieja**

En la tabla No. 2, se muestra el comportamiento de los ingresos de la Municipalidad de Ciudad Vieja:

**Tabla No. 2**  
**Municipalidad de Ciudad Vieja**  
**Ingresos en concepto de IUSI años 2016 - 2018**  
**Cifras en quetzales**

	Ejecutado	Presupuesto		Ejecutado	Presupuesto		Ejecutado	Presupuesto	
	2016	2016	%	2017	2017	%	2018	2018	%
IUSI	1,175,183.40	1,315,272.00	89.35	1,465,513.11	1,315,280.00	111.42	1,549,090.78	1,598,815.03	96.89
MULTAS IUSI	48,230.86	54,000.00	89.32	99,091.53	54,000.00	183.50	94,195.81	100,021.94	94.18
Total...	1,223,414.26	1,369,272.00	89.35	1,564,604.64	1,369,280.00	114.26	1,643,286.59	1,698,836.97	96.73

Fuente: Elaboración propia con base en información de SERVICIOS GL de la investigación realizada.

En la Municipalidad de Ciudad Vieja, se pudo determinar que, de acuerdo con las cifras mostradas en la herramienta informática Servicios de Gobiernos Locales (SERVICIOS GL), del Ministerio de Finanzas Públicas, durante los años 2016 al 2018, se ha logrado incrementar la recaudación considerablemente, en promedio lograron ejecutar un 100.11%.

Este incremento se debió a que, de acuerdo a la información proporcionada por el departamento de IUSI de la Municipalidad, se realizaron acciones conjuntamente con otras unidades municipales con el fin de que los inmuebles estuvieran al día para realizar algún trámite que involucre el inmueble, como por ejemplo, al momento de autorizar un negocio, el inmueble donde va a operar dicho negocio, previo a otorgarle el permiso, debe de estar al día con el pago del IUSI y así seguir con la autorización respectiva.

Se pudo determinar que la base de recaudación también cuenta con la limitante que se encuentra desactualizada, por lo que el encargado del departamento manifestó que se pueden obtener mayores ingresos, toda vez que se realice un levantamiento catastral del municipio para elevar el valor de cada matrícula de los inmuebles registrados y tratar de inscribir a los que aún no se acercan a la oficina

a registrarlos, ya que se desconoce la cantidad de inmuebles que pudieran estar afectados.

#### 4.2.3 Municipalidad de San Juan Alotenango

En la tabla No. 3, se muestra el comportamiento de los ingresos de la Municipalidad de San Juan Alotenango:

**Tabla No. 3**  
**Municipalidad de San Juan San Juan Alotenango**  
**Ingresos en concepto de IUSI años 2016 – 2018**  
**Cifras en quetzales**

	Ejecutado			Presupuesto			Ejecutado			Presupuesto		
	2016	2016	%	2017	2017	%	2018	2018	%			
IUSI	2,034,800.00	2,428,189.02	83.80	1,938,146.69	5,583,307.52	34.71	1,453,199.76	1,950,000.00	74.52			
MULTAS IUSI	51,980.84	49,810.98	104.36	42,596.11	49,810.00	85.52	26,149.12	46,900.00	55.76			
Total...	2,086,780.84	2,478,000.00	84.21	1,980,742.80	5,633,117.52	35.16	1,479,348.88	1,996,900.00	74.08			

Fuente: Elaboración propia con base en información de SERVICIOS GL de la investigación realizada.

En la Municipalidad de San Juan Alotenango, se pudo determinar que, de acuerdo con las cifras mostradas en la herramienta informática Servicios de Gobiernos Locales (SERVICIOS GL), del Ministerio de Finanzas Públicas, en los últimos años hubo variación de acuerdo con lo ejecutado, en 2016 se logró un 84.21% de lo presupuestado, en 2017, se logró alcanzar únicamente un 35.16% y en el año 2018, se logró alcanzar un 74.08%, por lo que, en promedio se quedó por debajo de la meta trazada en un 64.49%.

Este decremento se debió a que, de acuerdo a la información proporcionada por el departamento de IUSI de la municipalidad, al presupuestar los ingresos en concepto de IUSI del año 2017, uno de los puntos que se tomaron de base fue el

número de solicitudes de licencias de construcción autorizadas, debido a que el valor de los inmuebles aumentaría considerablemente, sin embargo, al darse cuenta de ese incremento, los vecinos ya no realizaron los pagos correspondientes de IUSI, así también, en algunos casos no se pudo contactar a los contribuyentes debido a que son personas que no viven en el país, lo cual les dificulta la localización de las mismas para informarles de que deben realizar el pago respectivo, lo anteriormente expuesto, provocó una gran diferencia entre lo ejecutado y lo presupuestado ya que se basaron en datos que si bien es cierto son reales, no tenían la seguridad propia de que así iba a suceder.

Actualmente existe un problema en relación a la base de recaudación del IUSI, debido a que no está acorde a lo que realmente existe en el municipio, es decir, la mayoría de los vecinos se niega a inscribir sus propiedades y por consiguiente pagar el impuesto respectivo, así mismo, los inmuebles que están inscritos tiene valores registrados muy bajos ya que no se ha realizado un levantamiento catastral reciente que indique el valor real de dichos inmuebles.

### **4.3 Morosidad del Impuesto Único Sobre Inmuebles en las Municipalidades**

En este punto, se muestran los resultados referentes a la eficiencia de las acciones realizadas para la recuperación de la cartera de morosidad en las municipalidades, en base a las entrevistas realizadas a los diferentes encargados y a la información obtenida a través del sistema de gobiernos locales SERVICIOS-GL, del Ministerio de Finanzas Públicas.

#### **4.3.1 Municipalidad de Antigua Guatemala**

La cartera de morosidad, de acuerdo a los datos proporcionados por el departamento de Catastro-IUSI, a finales del mes de octubre de 2017 era aproximadamente de Q. 7,387,838.49, es necesario aclarar, que el monto

indicado, es lo acumulado a dicha fecha, el sistema SERVICIOS GL, no permite generar datos por un período en específico, por lo que despliega lo que trimestre a trimestre se va acumulando.

En la Municipalidad de Antigua Guatemala, se determinó que una de las principales causas de la morosidad, es la falta de interés por parte del contribuyente en realizar el pago respectivo, como consecuencia de una cultura tributaria deficiente.

Otra de las causas es que no existe una unidad o persona específica que lleve el control del impuesto que quedó pendiente de pago de los trimestres vencidos, los cuales conforme avanza el tiempo, se acumulan e incrementa la cuenta morosa de la Municipalidad.

Se determinó, a través de la información proporcionada por el personal encargado del departamento de catastro-IUSI, que las acciones realizadas, para mejorar el grado de eficiencia en cuanto a la recuperación de la cartera de morosidad, son las siguientes:

- Requerimientos de cobro personalizados a los contribuyentes caídos en mora, donde se le detalla el saldo del impuesto líquido y exigible a favor de la municipalidad.
- Celebración de convenios de pago del saldo adeudado por el contribuyente, tal como lo establece la ley del IUSI en su artículo 24.

Se determinó que los requerimientos de cobro formales, donde se le informa al contribuyente el saldo existente líquido y exigible a favor de la Municipalidad, fueron giradas a finales del año 2017, dichas notificaciones contienen los requisitos que establece el Código Tributario, en cuanto a la forma de notificar.

Esta medida contribuyó a evitar que los contribuyentes en algún momento reclamen el derecho de prescripción que está contenido en el artículo 28 de la ley del IUSI y artículo 47 del Código Tributario. Sin embargo, se pudo constatar que luego de llevar a cabo las acciones enmarcadas dentro del proceso administrativo de cobro y al no obtener respuesta alguna por parte del contribuyente, los expedientes no se trasladan al departamento correspondiente, debido a la falta de personal que se encargue de darle seguimiento en esta etapa específicamente, para iniciar el proceso económico-coactivo y recuperar dicho impuesto.

#### **4.3.2 Municipalidad de Ciudad Vieja**

La cartera de morosidad, de acuerdo a información proporcionada por el departamento de IUSI, a diciembre de 2017 ascendía aproximadamente a Q. 2, 524,710.34. Cabe hacer mención, que dicho monto corresponde al acumulado a esa fecha ya que el Sistema de Servicios de Gobiernos Locales genera el reporte acumulado y no de forma individual por cada año en específico.

En la Municipalidad de Ciudad Vieja, también se pudo determinar que una de las causas de la morosidad es la falta de interés por parte del vecino en pagar el impuesto respectivo.

Otra causa, es la falta de personal dentro del departamento de IUSI, para darle seguimiento a la recuperación de la cartera morosa, es decir, que lleve algún record de cobro para evitar trasladarlo a la instancia de lo económico coactivo y que se convierta más compleja la recuperación del impuesto.

Dentro de las acciones, para mejorar el grado de eficiencia en la recuperación de la cartera morosa, que realiza el encargado del departamento de IUSI, se encuentran:

- Requerimiento de cobro de forma personalizada, en donde se le hace de conocimiento al contribuyente el saldo líquido y exigible a favor de la Municipalidad.
- Posibilidad de celebración de convenios de pago, al momento que el contribuyente se acerca a solventar su situación.

Los requerimientos de cobro los realizan durante todo el año, con el fin de que los contribuyentes no puedan hacer uso del derecho de prescripción que establece la ley del IUSI y el Código Tributario.

#### **4.3.3 Municipalidad de San Juan Alotenango**

La cartera de morosidad proporcionada por el departamento de IUSI de la municipalidad, ascendía aproximadamente a diciembre del año 2017, a la cantidad de Q. 2,713,405.37, cabe hacer mención, que dicho monto corresponde a lo que se acumula año con año, ya que el Sistema de Servicios de Gobiernos Locales no genera para un período en específico.

Se pudo determinar que las acciones realizadas por la Municipalidad para mejorar la eficiencia en la reducción de la cartera de morosidad son las siguientes:

- Requerimiento de cobro, en donde se le hace de conocimiento al contribuyente el pago del saldo líquido y exigible a favor de la Municipalidad.
- Posibilidad de celebración de convenios de pago, al momento que el contribuyente se acerca a solventar su situación.

Los requerimientos de cobro se realizan con el fin de evitar que los contribuyentes reclamen su derecho de prescripción. Sin embargo, luego de realizar todos los procesos administrativos de cobro del saldo adeudado no se trasladan los



expedientes a la instancia de lo económico-coactivo para seguir con el cobro respectivo.

## **5. MODELO PARA FORTALECER LA RECAUDACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES EN LAS MUNICIPALIDADES**

En este capítulo se presenta la propuesta de un modelo, para que las municipalidades evalúen la adaptación del mismo, en cuanto a su capacidad financiera, técnica y humana, para utilizarlo de base, con el fin de fortalecer el cobro del impuesto y recuperar la cartera morosa del IUSI, para incrementar sus ingresos y destinarlos a la realización de obras en beneficio de sus municipios.

### **5.1 Puntos clave del modelo para mejorar la recaudación y recuperación del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Como parte inicial del modelo, independientemente de la estructura organizacional de cada Municipalidad, se deben establecer los puntos clave siguientes:

- Incremento de la recaudación.
- Ampliar y/o actualizar la base tributaria, a través de visitas de campo y censos.
- Cumplimiento voluntario del pago del impuesto.
- Motivar una cultura tributaria adecuada.
- Comunicar el riesgo por falta de pago.

Sobre los puntos anteriormente descritos, se debe basar el modelo para que las Municipalidades logren incrementar y mejorar la recaudación del IUSI y a su vez se reduzca la cartera de morosidad de este.

### **5.1.1 Incremento de la recaudación**

Uno de los objetivos importantes de las Municipalidades es incrementar sus ingresos propios a través de la recaudación y que ésta sea creciente durante los años, de la manera siguiente:

- La aplicación de los métodos de notificación y cobro de forma adecuada, así como la determinación del pago del impuesto a través de la unidad de cobro.
- La efectividad del departamento de Catastro-IUSI en la recuperación y seguimiento de la cartera morosa y
- Verificar el cumplimiento por parte de los contribuyentes, del pago del IUSI.

### **5.1.2 Ampliar y/o actualizar la base tributaria**

La realización del levantamiento catastral va a depender de la capacidad técnica, financiera y de recursos, tanto materiales como humanos, que tenga el departamento de Catastro-IUSI de cada municipalidad, también podrá optar a la contratación externa de alguna empresa que se dedique a la realización del levantamiento catastral.

Luego de incrementar la recaudación tributaria, lo que se persigue es ampliar y actualizar la base de recaudación (levantamiento de catastro municipal) por períodos cortos de tiempo, para mantener valores reales de los inmuebles.

### **5.1.3 Cumplimiento voluntario del pago del impuesto**

Por medio del cobro ordinario se pretende que los contribuyentes se presenten a la Municipalidad a cumplir con sus obligaciones tributarias, esto hace que la recaudación sea más eficiente debido a que el costo del cobro de tributos por la vía coactiva es más oneroso.

Cabe aclarar que, el cobro ordinario es aquel cuando el contribuyente se presenta, sin haber sido notificado a través de una resolución de cobro administrativa, ya sea de forma anual o trimestral, a pagar el impuesto correspondiente a la receptoría de la Municipalidad.

#### **5.1.4 Motivar una cultura tributaria adecuada**

Actividades que debe realizar el departamento de Catastro-IUSI, que consisten en informar a los contribuyentes sobre sus derechos y deberes en materia tributaria, a través de la oficina o departamento de relaciones públicas, se proponen realizar las siguientes actividades:

- Comunicados en redes sociales, pagina web institucional, entre otros.
- Anuncios por los medios de comunicación más utilizados como prensa o radio local.
- Informes sobre cómo se utilizan los ingresos percibidos en concepto del pago del IUSI, en obras de beneficio para la localidad, para que los contribuyentes conozcan a dónde va el pago de su impuesto.

#### **5.1.5 Comunicar el riesgo por falta de pago**

Generar en los contribuyentes la percepción de que si no cumplen con su obligación de pagar el impuesto corren el riesgo de ser sancionados.

Las Municipalidades a través de las unidades de cobro y verificación (propuestas en este modelo) deben realizar acciones orientadas a persuadir a los contribuyentes de la importancia de pagar a la brevedad para evitar sanciones y multas por falta de pago, al igual que el punto anterior, a través de la oficina o departamento de relaciones públicas, el departamento de Catastro-IUSI puede realizar las siguientes actividades:

- Volantes dirigidos a la población donde se dé a conocer la importancia y desventajas para el municipio, del pago o no, del impuesto.
- Anuncios por los medios de comunicación más utilizados como prensa o radio local en donde se dé a conocer a la población las consecuencias de no realizar el pago del impuesto.

#### **5.1.6 Estructura del modelo para mejorar la recaudación y reducción de la cartera morosa del IUSI**

El modelo propuesto, debe estar conformado por las siguientes unidades o secciones, dentro del departamento de Catastro-IUSI de cada municipalidad, para llevar a cabo los procesos de forma adecuada:

- La Unidad de Atención al contribuyente
- La Unidad de Verificación
- La Unidad de Cobro

#### **5.2 Unidad de atención al contribuyente**

Dentro de esta unidad se deberán realizar todas aquellas actividades para atender las solicitudes de información, orientación y asistencia de los contribuyentes para cumplir con las obligaciones tributarias relativas al pago del IUSI.

Si se da una buena atención y se facilitan los trámites a los contribuyentes, éstos realizarán de mejor forma el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

En esta unidad se deben realizar las siguientes actividades:

### **5.2.1 Orientación sobre las obligaciones de los contribuyentes**

Cada departamento de Catastro-IUSI, debe tener en cuenta que los posibles errores en la entrega de información por parte de los contribuyentes provienen del desconocimiento sobre los datos que deben proporcionar, para que éstos sean ingresados al sistema de forma correcta por parte del personal municipal.

Brindar una adecuada orientación al contribuyente para que pueda cumplir con sus obligaciones tributarias, garantiza una mayor eficiencia en la administración del IUSI.

No basta con brindar una orientación, sino que también se debe colaborar con el contribuyente para que cumpla sus obligaciones, es decir además de indicarle el plazo que tiene para presentar la documentación, tales como: aviso notarial, historial completo del Registro General de la Propiedad y cualquier otro documento que sea requerido, se le debe orientar cómo llenarlos y presentarlos, con el fin de reducir la posibilidad de proporcionar información incompleta o con errores.

### **5.2.2 Registro correcto de la información proporcionada por los contribuyentes de sus inmuebles**

Para el departamento de Catastro-IUSI de cada municipalidad, lo más importante es realizar una adecuada administración en la recaudación del IUSI en base a la información que recibe de los contribuyentes, por eso la importancia de que los datos sean correctos y apegados a la realidad.

La información que ingresa el departamento de Catastro-IUSI al sistema que utilizan (en su mayoría Servicios de Gobiernos Locales -SERVICIOS GL-), no

permite detectar algún error en la digitación o que los datos ingresados no sean veraces.

Si se ingresa información inconsistente al sistema, la información que generará será inconsistente, esto puede provocar costos innecesarios en la administración del impuesto al depurar la base de datos, así como, molestia por parte de los contribuyentes al no proporcionarles la información correcta.

El registro correcto de datos debe contemplar:

- Un sistema que permita validaciones de usuarios y cruces de información de los datos básicos, tales como, monto, ubicación, tamaño del inmueble, para la determinación del pago del impuesto.
- Una adecuada capacitación del personal encargado de realizar los ingresos al sistema, así mismo, deben conocer las consecuencias que puede provocar el ingreso de un dato erróneo.

### **5.2.3 Asignación de recursos**

Las municipalidades deben evaluar la importancia de asignar recursos para administrar adecuadamente el Impuesto Único Sobre Inmuebles, los criterios que se puedan tomar en cuenta para asignar más recursos o no, están relacionados con:

- La administración del IUSI, por la complejidad y volumen acrecentado de información que genera, conlleva a tener más personal y sistemas informáticos desarrollados, lo que implica mayores costos para la administración.
- Las municipalidades deben invertir y preparar a su personal para poder cumplir con sus funciones y reducir el riesgo de incumplimiento involuntario por parte

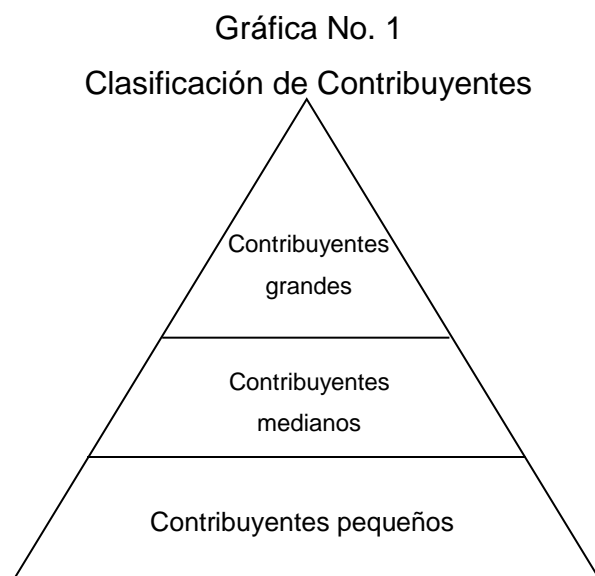
de los contribuyentes, debido a que la información es proporcionada por ellos, la cual es base para realizar el cálculo del cobro del impuesto.

La asignación de dichos recursos, va a depender de la capacidad financiera con que cada municipalidad cuente y determinar si es viable o no, al comparar la asignación de recursos versus lo que se espera recaudar en concepto de IUSI según lo presupuestado.

#### 5.2.4 Clasificación de los contribuyentes

Los departamentos de Catastro-IUSI de cada municipalidad, deben evaluar la clasificación y agrupación de los contribuyentes de acuerdo con criterios como: valor de la propiedad, ubicación, tipo de contribuyente, si son personas individuales o jurídicas, entre otros.

A continuación, en la Gráfica No. 1, se muestra la clasificación de contribuyentes, de acuerdo al valor del inmueble:



Fuente: elaboración propia



En la gráfica anterior, se muestra la clasificación de los contribuyentes de acuerdo al valor de los inmuebles, en todos los casos, se debe realizar una atención personalizada, con trabajadores calificados y preparados, con procedimientos establecidos, para dar un excelente servicio y de esta forma se incrementarán los ingresos propios de la Municipalidad, coadyuvando con ello, la realización de obras en beneficio de sus habitantes.

### **5.3 Unidad de verificación**

Será la encargada de realizar todas aquellas actividades dirigidas a comprobar y verificar el cumplimiento del pago del impuesto.

Dentro de sus objetivos están:

- Ampliar la base tributaria: identificar a través de trabajo de campo, a los contribuyentes que no cumplieron con informar de sus inmuebles (omisos) y aquellos que proporcionaron características incompletas de los inmuebles, que puedan afectar la determinación del impuesto a pagar.
- Incrementar la recaudación: a través de un censo, identificar: nuevos contribuyentes y si la información existente de los contribuyentes es fidedigna, esto permitirá al departamento de Catastro-IUSI, ampliar la base tributaria y, por lo tanto, aumentar la cartera de cobro que tendrá como resultado incrementar la recaudación del impuesto.
- Generar la percepción de riesgo: La unidad de verificación permitirá al departamento de Catastro-IUSI, demostrarle al contribuyente que el resultado de las acciones realizadas, es todo aquello que no informó, por lo que se le invita a que realice veraz y oportunamente la actualización de su información en referencia al valor de sus inmuebles.

### **5.3.1 Creación de la unidad de verificación**

Las municipalidades deben analizar su capacidad financiera, humana y tecnológica, así como, la estructura organizacional del departamento de Catastro-IUSI, para qué, de acuerdo con el modelo propuesto, evalúen la creación de la unidad de verificación-

Ya que, de acuerdo a lo establecido, por medio de esta Unidad, se fortalecerá la recaudación del IUSI incrementando con ello los ingresos propios de la Municipalidad y así mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la realización de obras.

### **5.3.2 Funciones de la unidad de verificación**

La función principal, como su nombre lo indica, es efectuar de la mejor manera la verificación del pago de IUSI, la cual realizará a través de una serie de actividades que van desde: trabajos de campo, censos, emisión de la notificación de requerimiento, hasta la notificación de la resolución de la multa y pago líquido y exigible del impuesto.

Dentro de las actividades de la unidad de verificación se encuentran:

- Revisión del listado de inmuebles registrados.
- Revisión de los casos de exoneraciones y exenciones.
- Inspección de campo y censo de los inmuebles.

### **5.3.3 Base de datos**

Es importante contar con la mayor cantidad de información sobre los contribuyentes y sus inmuebles para realizar adecuadamente las actividades de

verificación. Debido a que dicha información, en la mayoría de los casos, se encuentra incompleta y/o desactualizada, lo que puede obstaculizar el proceso de revisión.

La principal información se obtiene de los avisos que los propios contribuyentes realizan de sus inmuebles al departamento de Catastro-IUSI de cada municipalidad.

Para disponer de información relacionado a los inmuebles es importante que la municipalidad, a través de la dirección del departamento de Catastro-IUSI, gestione el acceso a base de datos externas, tales como, Registro General de la Propiedad y Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, con el fin de corroborar y realizar los cruces respectivos de información.

#### **5.3.4 Inicio del proceso de verificación**

A través de la base de datos de los contribuyentes registrados en IUSI, se deberá realizar una planificación para realizar visitas de campo y censos, con el propósito de verificar la información existente, asimismo, verificar la información contenida en la morosidad de cartera, todo esto con el propósito de incrementar los ingresos propios de la Municipalidad.

#### **5.3.5 Selección de la cartera**

La base de información catastral, que el DICABI en su momento, proporcionó a las Municipalidades, es una de las más usadas, ya que contiene información detallada de gran parte de los inmuebles registrados dentro de la jurisdicción municipal, sin embargo, por los resultados obtenidos en este trabajo de investigación de forma

directa con las unidades objeto de estudio, la información contenida en su base de datos, no está actualizada, esto debido a la falta de trabajo de campo y censos.

### **5.3.6 Inspección**

Es la actividad central del proceso de verificación, consiste en obtener información de campo sobre los inmuebles para luego ser procesada, este modelo propone que se deben realizar los siguientes pasos:

- Programación de inspecciones
- Emisión y notificación de requerimientos
- Levantamiento de información de campo
- Trabajo de gabinete

### **5.3.7 Presentación de los resultados al contribuyente**

En esta etapa, en base a la información realizada por el valuador de la Municipalidad, se le debe de notificar al contribuyente, el resultado de la misma, para lo cual se debe de observar lo estipulado en los artículos 5, 16 y 30 de la ley del IUSI.

### **5.3.8 Determinación de la deuda**

El proceso de fiscalización finaliza con la determinación de la obligación tributaria.

Con la información obtenida en la inspección de campo se procede a determinar la base imponible del impuesto, para luego aplicar los porcentajes establecidos en la ley y calcular el impuesto y la multa cuando corresponda, de acuerdo a lo establecido en los artículos 14, 20 y 25 de la ley del IUSI.

### **5.3.9 Emisión y notificación**

Al terminar el proceso de verificación, el departamento de Catastro-IUSI, emite la resolución de determinación o resolución del impuesto a pagar y multas por falta de pago, de acuerdo a lo establecido en los artículos 29, 30, 31, 32 de la ley del IUSI.

### **5.4 Unidad de cobro**

En esta unidad se deben realizar todas aquellas acciones que debe realizar el departamento de IUSI para lograr que el contribuyente realice el pago del impuesto, esta gestión inicia al momento que el contribuyente inscribe su inmueble en la municipalidad y termina con la cancelación del impuesto determinado.

La unidad de cobro busca el logro de los siguientes objetivos:

- **Cumplimiento voluntario del pago del impuesto:** Todas las acciones del departamento del IUSI se deben centrar en este objetivo, se busca generar las condiciones necesarias para que los contribuyentes realicen el pago de forma voluntaria, debido a que el costo de cobrar el impuesto por la vía coactiva es más elevado.
- **Incremento de la recaudación:** Las acciones de la unidad de cobro deben ser sostenidas, es decir que la recaudación sea creciente cada año. Esto permite a la municipalidad contar con más recursos para invertirlos en la realización de obras en beneficio de su municipio.
- **Generación de percepción de riesgo al no realizar el pago del impuesto:** Consiste en generar cierta preocupación en el contribuyente, en caso de incumplir con el pago del impuesto, se expone al riesgo de ser sancionado.

A continuación, se desarrolla la gestión de la unidad de cobro como parte del modelo propuesto para incrementar la recaudación y reducir la cartera de morosidad.

#### **5.4.1 Identificación de los contribuyentes**

Es una de las acciones fundamentales del departamento de Catastro-IUSI, puesto que sirve para establecer claramente aquellos contribuyentes que cuentan con inmuebles y aquellos que por alguna razón se incluyeron erróneamente, tal es el caso de los contribuyentes que tiene el derecho de estar exentos o gozan de alguna exoneración por la naturaleza de su constitución.

#### **5.4.2 Inscripción, mantenimiento y cancelación de contribuyentes**

Consta de tres etapas, la primera ocurre cuando el contribuyente se presenta de manera voluntaria y cumple con su obligación de dar aviso sobre la adquisición de un inmueble. En el caso de que el contribuyente no cumpla con dar aviso al departamento de Catastro-IUSI, la municipalidad debe reservarse la facultad de inscribir de oficio el inmueble omitido a través del cruce u obtención de información de otras entidades, por ejemplo, la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles o el Registro General de la Propiedad.

Todos los contribuyentes tienen la obligación de informar a la municipalidad, a través del departamento de Catastro-IUSI, la adquisición de un inmueble y mantener actualizada la información relativa al mismo.

La segunda etapa se refiere a que el departamento de Catastro-IUSI, debe realizar todas las tareas necesarias para mantener actualizado el registro, es obligación

del contribuyente mantener actualizada la información a él referida, por ejemplo, cuando cambia la dirección de notificación.

La última etapa del proceso de registro consiste en la cancelación de la inscripción, ya sea por fallecimiento o porque deja de ser dueño del inmueble, esto con la finalidad de que no existan registros duplicados que hagan referencia a un mismo inmueble, pero dueños distintos, lo que provocaría una deuda irreal ya que solo un registro sería el correcto.

#### **5.4.3 Revisión del registro de contribuyentes**

La existencia de una base de datos actualizada y adecuada, sirve para que el departamento de Catastro-IUSI conozca a sus contribuyentes y pueda determinar entre otras cosas, cuanto es el ingreso esperado por el pago del impuesto.

El monto del ingreso esperado puede ser estimado en base a la información con la que dispone el departamento de Catastro-IUSI, al tomar en cuenta los inmuebles, se puede calcular el monto del impuesto a cobrar.

El departamento de Catastro-IUSI debe realizar la revisión de la información ingresada al sistema de los contribuyentes inscritos, contra los pagos que han realizado los contribuyentes, este cruce de información da como resultado:

- Identificar a los contribuyentes con omisos y morosos: El sistema (SERVICIOS GL), genera quienes son los contribuyentes que no han realizado el pago una vez vencido el plazo para el pago del impuesto.
- Emitir requerimientos: El departamento de Catastro-IUSI deberá emitir un requerimiento inmediato para solicitar el pago del impuesto a todos aquellos contribuyentes que generó el sistema, dentro de un plazo establecido.

- Realizar acciones de cobro: Si el contribuyente hace caso omiso al requerimiento y no paga el impuesto, el departamento de Catastro-IUSI tiene dos etapas de cobro: la etapa ordinaria donde realiza las acciones necesarias para que el pago se realice de forma voluntaria y la otra etapa, de cobro coactiva, cuando de acuerdo a la ley es trasladada la deuda a la vía económica-coactiva para que se le exija el pago del impuesto ya vencido.

#### **5.4.4 Funciones de la unidad de cobro**

Esta unidad debe desempeñar de forma eficiente el proceso general de cobranza, esto implica realizar una serie de actividades que incluye la determinación de la obligación tributaria, segmentación de la cartera, gestión de cobro y la emisión y notificación de saldos pendientes de pago.

El modelo propuesto en este trabajo de investigación, establece una distribución de actividades en 5 fases, son las siguientes:

- Determinación de la deuda: Es una función compleja y requiere del conocimiento y la aplicación rigurosa de la ley, puesto que en esta fase se debe calcular el monto del pago del impuesto.
- Gestión del cobro: Se realiza directamente con el contribuyente, ya sea como cobro preventivo, es decir, antes del vencimiento del plazo para el pago del impuesto o en cobro pre-coactivo, cuando el plazo ya venció, pero no se ha emitido resolución formal con el saldo del impuesto vencido. Dentro de las actividades están:
  - ✓ Comunicarse con los contribuyentes personalmente para orientarlos y recordarles sobre sus obligaciones.
  - ✓ Inclinar a los contribuyentes de realizar el pago de forma voluntaria.



- ✓ Fomentar la cultura tributaria.
- Emisión y notificación: Esta fase es de suma importancia en el proceso de cobro, se deben realizar los procesos de acuerdo a la ley, para que las resoluciones de determinación del impuesto adeudado cumplan con los requisitos para que surtan efectos legales y se pueda continuar con el proceso de cobro, específicamente, por la vía económica-coactiva. Dentro de las actividades de esta fase se encuentran:
  - ✓ Imprimir las resoluciones de la determinación del impuesto adeudado.
  - ✓ Realizar un cronograma para la emisión de las resoluciones.
  - ✓ Entregar a cada uno de los contribuyentes, las resoluciones del impuesto adeudado por zonas, de tal manera que sea eficiente y en poco tiempo.
- Segmentación: Se refiere a dividir la cartera en diferentes grupos de contribuyentes, se realizarán las siguientes actividades:
  - ✓ Clasificar a los contribuyentes o deudas de acuerdo con el criterio establecido.
  - ✓ Pronosticar la recaudación esperada por cada tipo de cartera.
  - ✓ Dar seguimiento a cada cartera para verificar la efectividad en la segmentación de la misma.
- Seguimiento: Acciones relacionadas con monitorear el desempeño del proceso de cobro, alertar sobre los logros o no de las metas establecidas, dentro de sus actividades están:
  - ✓ Analizar la información de avance y determinar si existen errores en la estrategia.
  - ✓ Proyectar las metas de recaudación.

- ✓ Proponer mejoras a las estrategias de cobro.

#### **5.4.5 Condiciones básicas para el desarrollo de actividades**

Para lograr el correcto desarrollo del cobro del impuesto, las municipalidades deben asegurar las condiciones básicas al departamento de Catastro-IUSI para que puedan ejercer las actividades de la mejor manera posible, entre ellas están:

- Infraestructura y tecnología: Es importante contar con las instalaciones adecuadas no solo para la realización del cobro sino también para la atención de los contribuyentes que se acerquen a las oficinas por alguna inquietud que tengan,
- Base de datos: Es necesario contar con información adecuada de los contribuyentes para realizar la función de cobranza. El departamento de Catastro-IUSI de cada municipalidad debe realizar acciones de consolidación de la base de datos con las que dispone, contra las bases de datos de otras instituciones, como ejemplo, con la Dirección General de Avalúos y el Registro General de la Propiedad –DICABI-, debido que en algunas ocasiones la información que consignan los contribuyentes en los avisos que entregan a las municipalidades pueden tener inconsistencias.

#### **5.4.6 Aspectos operativos de la unidad de cobro**

El mecanismo que el departamento de Catastro-IUSI realizará para el cobro del impuesto dependerá del momento en que encuentra en relación con la fecha de vencimiento del mismo.

No es lo mismo dar un aviso al contribuyente de que el plazo para el pago del impuesto esta pronto a vencer, que emitir un requerimiento porque el impuesto ya venció.

En los siguientes puntos, se desarrolla los tipos de cobro que el modelo establece para mejorar la recaudación y por consiguientes reducir la cartera de morosidad.

## **5.5 Cobro ordinario**

A continuación, se muestran las actividades que debe realizar la unidad cobro del departamento de Catastro-IUSI.

### **5.5.1 Determinación del impuesto**

Esta función busca establecer el monto real que los contribuyentes deben pagar, se debe conocer y verificar la información que proporciona el contribuyente, para que una vez ingresada la información al sistema, haga el cálculo correcto del impuesto a pagar y no genere información incorrecta.

Se deben realizar las siguientes etapas:

- Verificación de información: Al momento de recibir la documentación en el departamento de Catastro-IUSI, el funcionario o responsable verificará la calidad de la información:
  - ✓ Que los datos coincidan con los documentos entregados.
  - ✓ Constatar la fecha de adquisición de la propiedad.
  - ✓ Verificar que las copias sean legibles y que los documentos no tengan enmendaduras.
  - ✓ Revisar el listado de inmuebles registrados.

- ✓ Seleccionar los inmuebles posibles de ser fiscalizados.
  - ✓ Revisar las exoneraciones o exenciones.
  - ✓ Inspeccionar los inmuebles físicamente.
- Registro de información: Luego de revisar los documentos que dieron origen a la obligación tributaria, el funcionario o responsable ingresa al sistema al contribuyente. La persona encargada debe tomar en cuenta lo siguiente:
    - ✓ Que el contribuyente no esté inscrito, para evitar la duplicidad de información.
    - ✓ Consignar la fecha de inscripción, el tipo de contribuyente, el tipo y número de documento de identidad, los apellidos y nombres o razón social, teléfonos, dirección y correos electrónicos.
    - ✓ El contribuyente puede ser: persona natural, persona jurídica, sociedad conyugal, sucesión indivisa, ente colectivo irregular, patrimonio autónomo o menor de edad.
    - ✓ Verificar, respecto del domicilio, si el contribuyente ya cuenta con uno registrado. En caso desee modificarlo, debe proveer los documentos que acrediten la nueva dirección.
    - ✓ El domicilio puede ser fiscal y/o real y/o procesal. El contribuyente solo puede tener un domicilio fiscal, uno real y, en el caso de los procesales, hasta uno por procedimiento.
    - ✓ El registro puede ser: inscripción (primera vez), modificación, provenir de una declaración del contribuyente o hacerse de oficio.
- Determinación del impuesto: Una vez realizadas las etapas anteriores, se establece la base imponible, de acuerdo a la información presentada por el contribuyente para que el sistema determine el impuesto a pagar.

### 5.5.2 Clasificación de la cartera

Este proceso depende de las posibilidades que tenga el departamento de Catastro-IUSI de cada municipalidad, es decir, existirán municipalidades que por el volumen que manejan de información y contribuyentes, tendrán una cartera más segmentada que aquellas con menor número de contribuyentes.

La clasificación puede establecerse de acuerdo con uno a más criterios, este modelo propone los más frecuentes, de modo que cada departamento de Catastro-IUSI, puede decidir cuál le resulta más convenientes de acuerdo a sus intereses, los criterios son:

- Por la importancia económica del pago del impuesto: Se puede considerar como la más utilizada o la clasificación básica, hace referencia a que entre más grande es el impuesto a pagar, mayor será el interés del departamento de Catastro-IUSI para que cumpla con sus obligaciones oportunamente. Por lo contrario, aquellos contribuyentes que representan una minoría en relación al pago del impuesto, no requerirá tanto esfuerzo, es decir, toma el criterio del valor del inmueble, la clasificación es la siguiente:
  - ✓ Contribuyentes grandes, que van de Q. 100,000.01 en adelante.
  - ✓ Contribuyentes medianos, que van de Q. 50,000.01 a Q. 100,000.00.
  - ✓ Contribuyentes pequeños, que van de Q. 0.00 a Q. 50,000.00.

Los grandes contribuyentes, con un impuesto a pagar importante, representan el mayor porcentaje por cobra y ameritan una gestión personalizada. Los contribuyentes medianos y contribuyentes pequeños representan la minoría, la cual se encuentra aún dividida en muchos contribuyentes.

- Por el cumplimiento del pago del impuesto: Se determina de acuerdo a la etapa del proceso de cobro, es decir, preventiva y pre-coactiva, se relaciona con la puntualidad o atraso en el pago del impuesto. Se puede dividir en:
  - ✓ Deuda del año en curso, la que se genera al inicio de cada año.
  - ✓ Deuda del año anterior, la que no se pagó dentro de un año y sigue pendiente para el siguiente año.
  - ✓ Deuda de dos o más años anteriores, aquellas deudas antiguas y que cada vez es más difícil su recuperación.

Entre más reciente es la deuda, menor será el grado de dificultad para la recuperación del impuesto, la segmentación de este tipo puede representarse en una tabla que indica la dificultad de cobro de cada cartera:

Municipalidad de “-nombre del municipio-”

Departamento de Catastro-IUSI

Clasificación de contribuyente por cumplimiento de la obligación tributaria

Tipo de deuda	Dificultad de cobro	No. de contribuyentes	Monto total	%
Pago puntual	Mínima			
Corriente o preventiva	Baja			
Vencida	Moderada			
Notificada	Alta			
En proceso coactivo	Máxima			

Fuente: elaboración propia

- Pago puntual: Cuando los contribuyentes cumplen con el pago del impuesto de forma voluntaria, antes del vencimiento del mismo.
- Corriente o preventiva: Contribuyentes que no pagan puntualmente por lo que se busca que paguen antes del vencimiento del plazo.

- Vencida: Aquella deuda que mantienen los contribuyentes luego de vencerse el plazo de ésta, pero que aún no se ha emitido resolución de pago del impuesto.
- Notificada: Aquella deuda que tiene los contribuyentes sobre la cual el departamento de Catastro-IUSI ya emitió resolución del pago de la misma.
- En proceso coactivo: Aquella deuda que una vez transcurrido el plazo señalado en ley (20 días luego de ser notificada la deuda), se traslada a la instancia económica-coactiva.

### **5.5.3 Gestión de cobro**

Una vez clasificada la cartera, la gestión debe destinarse a realizar acciones necesarias para requerir el cobro. Estas acciones dependerán de la etapa en que se encuentre el proceso (preventiva, pre-coactiva), en cualquier caso, es importante acercarse al contribuyente y no esperar a que él pague para lograr captar los ingresos municipales. A continuación, se detallan las dos etapas:

- Gestión en la etapa del cobro preventiva:

Tiene como finalidad lograr el pago puntual del impuesto, las acciones se dirigen a los contribuyentes para recordar la fecha de vencimiento, concepto, monto del impuesto, lugares y medios de pago. Se propone realizarla en dos formas:

- ✓ Medios masivos, dirigidos al universo de contribuyentes, a través de periódicos, radio, sitio de internet, entre otros.
- ✓ Medios personalizados, dirigidos a cada contribuyente, dependiendo de la importancia económica, a través de cartas y/o correo electrónico.

- Gestión en la etapa del cobro pre-coactivo:

En esta etapa no solo se busca recordar el pago, sino también de persuadir al contribuyente que lo realice a la brevedad posible, debido a que ya se tiene un impuesto vencido que no fue pagado oportunamente. Se le notifica de las consecuencias de no realizar el pago, en este caso, multa por falta de pago.

#### **5.5.4 Resolución y notificación del impuesto adeudado**

Es el pronunciamiento formal por parte de la municipalidad respecto a la deuda existente. El departamento de Catastro-IUSI emitirá los requerimientos de pago del impuesto adeudado, tal como lo establece el capítulo II y el artículo 34 de la ley del IUSI.

Antes de emitir el requerimiento de pago, se debe verificar que se cumplan los siguientes requisitos:

- El plazo para pagar ha vencido
- El impuesto está pendiente de pago.

La emisión de los requerimientos debe realizarse como parte del trabajo de la gestión de cobro del departamento de Catastro-IUSI, basada en un cronograma preestablecido para el proceso de cobro. Lógicamente debe realizarse posterior al vencimiento del pago del impuesto, en la mayoría de municipalidades es trimestral.

Para que el proceso de notificación sea eficiente, se debe contar con un formato preestablecido en el cual solo se modifique la información correspondiente al nombre y deuda de cada contribuyente.



Las notificaciones de las resoluciones de pago, deben cumplir con ciertos requisitos legales, una notificación con deficiencias conlleva a la posible nulidad de todo el proceso y por consiguiente pérdida de tiempo y recursos.

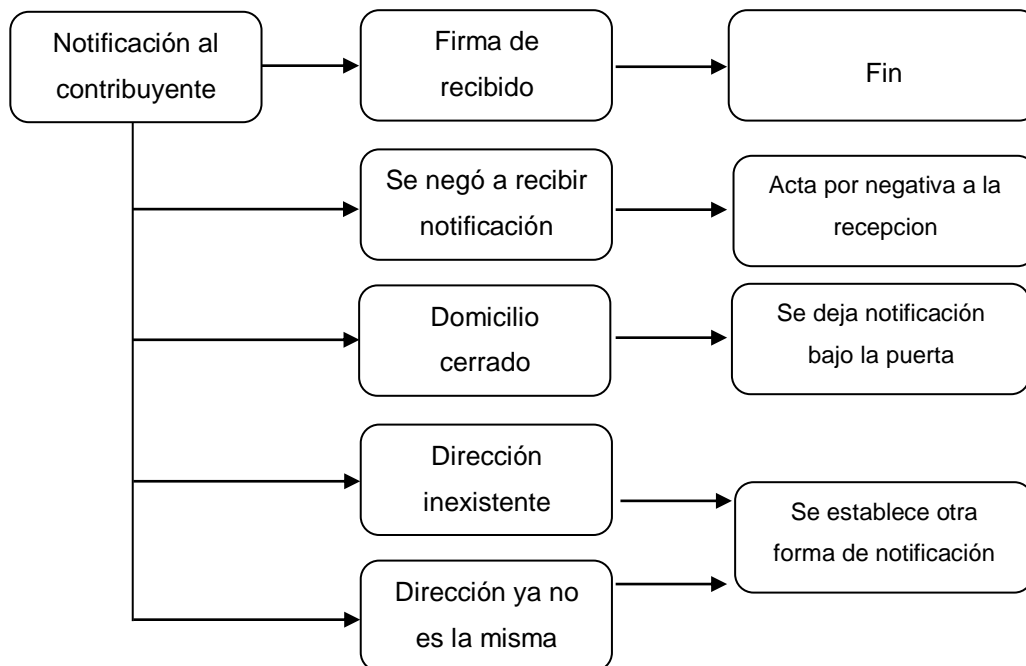
Independientemente de la forma de notificación, el documento debe tener como mínimo, el siguiente contenido:

- Lugar y fecha de emisión.
- El texto claro de lo que se notifica.
- La autoridad e institución de la cual procede o el departamento que la expide y su dirección.
- Nombre y firma del empleado y/o funcionario que la emite.
- Fecha de vigencia del acto notificado.
- Recursos, plazos y órganos ante los que se interpone impugnación o reclamación alguna.

El resultado de la notificación al contribuyente puede ser:

- Positivo: Es decir, que se logró notificar debidamente al contribuyente, y
- Negativo: Se da cuando la persona se negó a recibir, el domicilio estaba cerrado, la dirección no existe, la dirección ya no es la misma, entre otros.

Se propone el siguiente procedimiento para el personal encargado de las notificaciones:



### 5.5.5 Seguimiento a las acciones de cobro

El proceso de gestión de cobro requiere de un correcto seguimiento para determinar los resultados del trabajo realizado y así determinar las acciones que se realizarán a futuro o mejorar los procesos que no se hicieron bien.

### 5.6 Cobro económico-coactivo

Una vez finalizadas las acciones del cobro ordinario y entregadas las notificaciones del impuesto adeudado, si continúa el impuesto pendiente de ser pagado, se procede a la etapa final del cobro, es decir, el cobro por la vía económica-coactiva, esto se encuentra establecido en el artículo 34 de la ley del Impuesto Único sobre Inmuebles y capítulo IV del código tributario.

El departamento de Catastro-IUSI deberá trasladar, al departamento Jurídico o al funcionario o empleado municipal designado para el proceso económico-coactivo,

todos aquellos casos que no pudieron ser cobrados en la etapa del cobro ordinario.

### **5.6.1 Inicio del procedimiento económico-coactivo**

Da inicio con la notificación de resolución de cobro coactivo al contribuyente, tal como lo establece los artículos 171 al 185 del código tributario, la resolución de la notificación debe contener los siguientes requisitos:

- Lugar y fecha de la emisión.
- Nombres y apellidos completos del obligado, razón social o denominación del deudor tributario y su número de identificación tributaria.
- Importe del crédito líquido, exigible y de plazo vencido.
- Domicilio fiscal.
- Indicación precisa del concepto del crédito con especificación, en su caso, el tributo, intereses, recargos o multas y del ejercicio de imposición a que corresponde.
- Nombres, apellidos y firma del funcionario que emitió el documento y la indicación del cargo que ejerce aun cuando sea emitido en la forma que establece el artículo 125 de este Código.
- Sello de la oficina administrativa.

La resolución de ejecución del cobro por la vía coactiva debe ir acompañada de la resolución que haya generado la obligación exigible coactivamente (resolución de la determinación del impuesto adeudado).

## CONCLUSIONES

4. Como resultado del trabajo de investigación realizado sobre el Impuesto Único Sobre Inmuebles en las municipalidades objeto del presente estudio, se logró comprobar la hipótesis planteada, derivado que, las municipalidades no cuentan con un modelo que establezca las rutas críticas de notificación de cobro, una adecuada base de recaudación y los procesos administrativos y legales en la recuperación del impuesto, para fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del IUSI, e incrementar sus ingresos propios para destinarlos a la realización de obras en beneficio de los municipios.
2. Los métodos de notificación y cobro del IUSI que realizan las municipalidades no logran cubrir el 100% de contribuyentes por falta de recursos y procedimientos que establezcan la mejor manera de abarcar el total de contribuyentes.
3. El porcentaje de ejecución del cobro del IUSI en relación con lo presupuestado por parte de las municipalidades, objeto de estudio, está por debajo de la meta trazada de recaudación de ingresos.
4. No existe una ruta o modelo que proponga las acciones referentes a la recuperación de la cartera morosa del IUSI, en la etapa del cobro administrativo, para mitigar el incremento de ésta y evitar recuperarla por medio de la etapa económica-coactiva.

## RECOMENDACIONES

1. Las municipalidades para fortalecer la administración, cobro y reducción de la cartera de morosidad del Impuesto Único Sobre Inmuebles, deben tomar como base el modelo propuesto en esta investigación para obtener más ingresos y destinarlos a la realización de obras en beneficio de sus municipios.
2. Las municipalidades, de acuerdo a su capacidad financiera, deben invertir en el fortalecimiento del departamento de Catastro-IUSI, con el fin de dotarlo de más recursos, tanto tecnológicos como humanos, para realizar de una mejor forma el cobro y administración del IUSI en base al modelo propuesto.
3. Las municipalidades, de acuerdo a sus recursos financieros, deben evaluar la realización de un levantamiento catastral de los inmuebles registrados en su circunscripción, a través de sus propios medios, tales como, visitas de campo y censos, o contratación externa, con el fin de elevar y ampliar la base de recaudación y de esta forma, incrementar sus ingresos propios en concepto de IUSI.
4. Las municipalidades deben fortalecer y centrar sus esfuerzos en la etapa del cobro administrativo, con el fin de recuperar lo adeudado por esta vía y reducir el incremento de la cartera morosa para evitar el uso de recursos financieros y humanos en la etapa económica-coactiva, que es más onerosa.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala. Año 1985.
2. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina Editorial Heliasta, 2001.
3. Calderón Morales, Hugo Harold. Derecho Administrativo parte general. Guatemala Litografía Orión 2010.
4. Centro de Estudios Urbanos y regionales –USAC-, Tributación territorial en Guatemala. Guatemala 1994.
5. Congreso de la República de Guatemala, Código Tributario y sus reformas. Decreto número 6-91.
6. Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal y sus reformas. Decreto número 12-2002.
7. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y sus reformas. Decreto número 15-98.
8. Hernández Sampieri, R.; Fernández Collado, C.; y, Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la Investigación. México. McGraw-Hill Interamericana. Sexta Edición.
9. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2009). Guía metodológica para la elaboración del plan e informe de investigación de postgrado de Ciencias Económicas.

10. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Documentación Vitalino Girón Corado. (2001). Normas para la Elaboración de Bibliografías en Trabajos de Investigación. Licda. Dina Jiménez de Chang. Segunda edición.
11. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2009). Normativo de Tesis para optar al grado de Maestro en Ciencias.

## ANEXOS



## ANEXO 1

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

ADMINISTRACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES,  
POR PARTE DE LAS MUNICIPALIDADES DEL DEPARTAMENTO DE  
SACATEPÉQUEZ

Entrevista dirigida a la persona encargada del departamento de Catastro-IUSI, de las municipalidades objeto de estudio

Responder con la mayor objetividad posible las preguntas que se presentan a continuación:

1. ¿Cómo está organizado el departamento de Catastro-IUSI?
2. ¿Cuántas personas laboran para el departamento de Catastro-IUSI?
3. ¿Existen procedimientos establecidos sobre notificaciones y avisos de cobro del IUSI a los vecinos?
4. Si la respuesta anterior es afirmativa, ¿Cuáles son esos procedimientos?

5. ¿Cuentan con una base de datos actualizada de todos los contribuyentes?
6. ¿Realizan notificaciones personalizadas del impuesto adeudado?
7. Si la respuesta anterior es afirmativa, ¿Cada cuánto salen a notificar?
8. ¿Cuales son los procedimientos que utilizan para recuperar la cartera morosa?
9. ¿Cuáles son las consecuencias de la cartera morosa en la actualidad?
10. ¿Se le da seguimiento a aquellos expedientes que se encuentran en proceso de cobro por la vía económica-coactiva?
11. ¿Manejan convenios de pago del impuesto adeudado?
12. ¿En qué año fue el último levantamiento catastral?
13. ¿Se han realizado actualizaciones en los valores de los inmuebles?
14. ¿Llevan a cabo comunicados o campañas sobre la concientización a la población de la importancia del pago del impuesto?

15. ¿Realizan programas para crear una cultura tributaria en los contribuyentes?

16. ¿Presentan informes sobre la inversión y destino de los ingresos recaudados por concepto de IUSI?

## Resultados de la encuesta

### Municipalidad de Antigua Guatemala

#### Respuesta pregunta 1 y 2

La municipalidad de Antigua Guatemala cuenta con un director, un asistente administrativo, dos digitadores, una secretaria y un notificador.

#### Respuesta pregunta 3 y 4

Si existen procedimientos, dentro del cual está la notificación individual con notificaciones generadas de forma automática por el sistema SERVICIOS GL, a través de correo electrónico, volantes de recordatorio, base de datos del año 1997.

#### Respuesta pregunta 5

No, son datos que tienen aproximadamente 15 años de antigüedad.

#### Respuesta pregunta 6 y 7

Si realizan notificaciones personalizadas, regularmente notifican cada trimestre de acuerdo a las zonas o sectores del municipio.

#### Respuesta pregunta 8

Los procedimientos son requerimientos de cobro a contribuyentes en mora y celebración de convenios de pago.

#### Respuesta pregunta 9

Falta de interés por parte de los contribuyentes en pagar, así como, falta de alguien que lleve el control del impuesto que quedó pendiente de pago.

#### Respuesta pregunta 10

Si se le da seguimiento, pero son pocos expedientes.

Respuesta pregunta 11

Si, a requerimiento del contribuyente.

Respuesta pregunta 12

No se ha realizado levantamiento catastral reciente, datos provienen aproximadamente de hace más de 15 años.

Respuesta pregunta 13

Si, a través de un aumento de capital por compra-venta, desmembración o por algún avalúo presentado por el contribuyente.

Respuesta pregunta 14 y 15

Si se realiza, pero muy poco, a través de volantes o redes sociales.

Respuesta pregunta 16

Si se realiza, tiene conocimientos que es a través de la memoria de labores.

### Municipalidad de Ciudad Vieja

Respuesta pregunta 1 y 2

La municipalidad de Ciudad Vieja cuenta con un encargado del departamento, en ocasiones apoyo de otra persona al momento de notificar.

.

Respuesta pregunta 3 y 4

Si existen procedimientos, recordatorio por medios escritos de circulación del municipio, avisos por medios electrónicos, requerimientos de cobro de forma individual.

Respuesta pregunta 5

No, son datos que provienen aproximadamente de 14 años de antigüedad.

Respuesta pregunta 6 y 7

Si realizan notificaciones personalizadas, por la falta de personal notifican por sectores del municipio, haciendo énfasis en los proyectos habitacionales.

Respuesta pregunta 8

Los procedimientos son requerimientos de cobro a contribuyentes donde se les informa del saldo líquido y exigible a favor de la municipalidad. y celebración de convenios de pago.

Respuesta pregunta 9

Falta de personal para darle seguimiento a la recuperación de la cartera morosa, así como poco interés por parte de los contribuyentes en pagar.

Respuesta pregunta 10

No se le da seguimiento, pocos expedientes.

Respuesta pregunta 11

Si, cuando el contribuyente lo solicite.

Respuesta pregunta 12

No se ha realizado levantamiento catastral reciente, son datos de hace más de 14 años aproximadamente.

Respuesta pregunta 13

Si, cuando el contribuyente se acerca a dar aviso de alguna operación con el inmueble como ejemplo: compra-venta, o avalúo para algo en específico.

Respuesta pregunta 14 y 15

Si se realiza, a través de página web o redes sociales.

Respuesta pregunta 16

En la memoria de labores anual.

### Municipalidad de San Juan Alotenango

Respuesta pregunta 1 y 2

La municipalidad de San Juan Alotenango únicamente cuenta con un encargado del departamento.

.

Respuesta pregunta 3 y 4

Si existen procedimientos, recordatorio por medios de comunicación dentro del municipio y requerimientos de cobro de forma individual.

Respuesta pregunta 5

No, tiene conocimiento que son datos antiguos de aproximadamente hace 12 años.

Respuesta pregunta 6 y 7

Si realizan notificaciones personalizadas, pero se concentra en los proyectos habitacionales por ser el mayor sector de ingresos y por la falta de personal para cubrir otros sectores.

Respuesta pregunta 8

Los procedimientos son, posibilidad de celebrar convenios de pago y requerimientos de cobro donde se informa a los contribuyentes el saldo líquido y exigible a favor de la municipalidad.

Respuesta pregunta 9

Falta de personal para darle seguimiento a la recuperación de la cartera morosa, y traslado al proceso económico-coactivo.

Respuesta pregunta 10

Muy poco seguimiento.

Respuesta pregunta 11

Si el contribuyente los solicita.

Respuesta pregunta 12

Tiene conocimiento que no se ha realizado un levantamiento catastral reciente, son datos de 12 años de antigüedad aproximadamente.

Respuesta pregunta 13

Si, por las licencias de construcción o cuando el contribuyente se acerca a dar aviso de alguna compra-venta.

Respuesta pregunta 14 y 15

Si se realiza, a través de radio local, página web o redes sociales.

Respuesta pregunta 16

En los informes que presenta la alcaldía de forma anual.