

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



**ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA INCREMENTAR LA RECAUDACIÓN DEL  
IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, Y SU IMPACTO EN LA GESTIÓN DE  
COBRO EN LAS MUNICIPALIDADES DE LA REGIÓN METROPOLITANA**



**LICENCIADO HENRY RICHARD CAMPOS VIVAS**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2021**

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



**ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA INCREMENTAR LA RECAUDACIÓN DEL  
IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, Y SU IMPACTO EN LA GESTIÓN DE  
COBRO EN LAS MUNICIPALIDADES DE LA REGIÓN METROPOLITANA**

Informe final de tesis para la obtención del Grado de Maestro en Ciencias, con base en el "Instructivo de Tesis para Optar al Grado de Maestro en Ciencias", Aprobado 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.

**AUTOR: LIC. HENRY RICHARD CAMPOS VIVAS**

**ASESOR: LIC. MSC. JOSE ANTONIO DIEGUEZ RUANO**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2021**

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 Giovani Mejía Victorio  
Vocal Tercero: Vacante  
Vocal Cuarto: Br. CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías  
Vocal Quinto: P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

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

Presidente: MSc. Ardulio Luis Velásquez Orozco  
Secretario: MSc. Walfred Ramiro Vásquez Cataví  
Vocal I: MSc. Luty Anaytte Gómez Martínez

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



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

J.D-TG. No. 1,038-2021  
Guatemala, 17 de noviembre del 2021

Estudiante  
Henry Richard Campos Vivas  
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 27-2021, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 10 de noviembre de 2021, que en su parte conducente dice:

**"QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES**

5.1 Graduaciones

5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis y/o Trabajo Profesional de Graduación

Se tienen a la vista las providencias y oficios de las Escuela de Contaduría Pública y Auditoría y Estudios de Postgrado; en las que se informa que los estudiantes que se indican a continuación, aprobaron el Examen de Tesis y/o Trabajo Profesional de Graduación, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores y los expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1º. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores. 2º. Autorizar la impresión de tesis, Trabajo Profesional de Graduación y la graduación a los estudiantes siguientes:

ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
Solicitudes de Impresión 2021, Maestrías en Ciencias, plan normal

**Maestría en Consultoría Tributaria**

Ref.	Nombre	Registro Académico	Título de Tesis
Ref. 62-2021	<u>Henry Richard Campos Vivas</u>	<u>200315218</u>	ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA INCREMENTAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, Y SU IMPACTO EN LA GESTIÓN DE COBRO EN LAS MUNICIPALIDADES DE LA REGIÓN METROPOLITANA

3º. 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



## **AGRADECIMIENTOS**

- A DIOS:** Por entregar a su Hijo Jesucristo mi Señor y Salvador, por su misericordia y amor incondicional.
- A MIS PADRES:** Alfredo Campos Ordóñez y Carmen Ricarda Vivas López, por su ejemplo de vida y esfuerzo, por inculcarme valores morales y éticos, gracias a ustedes he logrado alcanzar cosas que no imaginaba.
- A MI ESPOSA:** Lorena Valdez, por su apoyo incondicional en cada momento, en este trayecto de vida.
- A MIS HIJAS:** Genesis y Kamila, por ser una motivación especial para luchar por lo que anhelamos en la vida, y ser motivo de fortaleza para continuar en esta carrera de la vida.
- A MI FAMILIA:** Por ser parte de este logro, anhelo ser ejemplo para ustedes, y que luchen por sus metas siempre.
- A MIS AMIGOS:** Gracias por el apoyo, por su amistad en todo momento.
- A LOS CATEDRÁTICOS DE LA MAESTRÍA:** Por su valioso conocimiento compartido, y que nos despierta el interés por continuar creciendo en la carrera profesional.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Por permitirme estar en tus aulas, y ser parte de la gloriosa y Tricentenaria casa de estudios.

**¡A Dios sea la Gloria!**

## CONTENIDO

RESUMEN.....	i
INTRODUCCIÓN.....	iii
CAPÍTULO I.....	1
1. ANTECEDENTES.....	1
1.1 Conceptos de Estrategia .....	1
1.2 Antecedentes de los municipios de la región metropolitana .....	5
1.2.1 Municipio de Guatemala .....	11
1.2.2 Municipio de Villa Nueva .....	12
1.2.3 Municipio de Mixco .....	13
1.2.4 Municipio de San Miguel Petapa .....	13
1.2.5 Municipio de Villa Canales.....	13
1.2.6 Municipio de Amatitlán.....	14
1.2.7 Municipio de Santa Catarina Pinula.....	14
1.2.8 Municipio de Fraijanes.....	15
1.2.9 Municipio de Chinautla .....	15
1.2.10 Municipio de Chuarrancho .....	15
1.2.11 Municipio San José del Golfo.....	16
1.2.12 Municipio de Palencia .....	17

1.2.13 Municipio de San José Pinula .....	17
1.2.14 Municipio de San Juan Sacatepéquez .....	18
1.2.15 Municipio de San Pedro Ayampuc .....	18
1.2.16 Municipio de San Pedro Sacatepéquez .....	19
1.2.17 Municipio de San Raymundo .....	19
CAPÍTULO II.....	21
2. MARCO TEÓRICO .....	21
2.1 Descentralización en la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles	23
2.2 Antecedentes del Impuesto Único Sobre Inmuebles en Guatemala.....	23
2.3 Elementos formales del Impuesto Único Sobre Inmuebles .....	27
2.4 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles .....	30
2.4.1 Origen del Impuesto .....	30
2.4.2 Destino del impuesto .....	30
2.4.3 Objeto del impuesto.....	32
2.4.4 Determinación de la base impositiva .....	32
2.4.5 Actualización del valor fiscal.....	33
2.4.6 Autoavalúo.....	34
2.4.7 Disminución del valor del inmueble .....	34
2.4.8 Sujetos del impuesto .....	35
2.4.9 Responsables solidarios del pago del impuesto .....	35

2.4.10 Tasas al valor.....	35
2.4.11 Exenciones .....	36
2.4.12 Liquidación.....	36
2.4.13 Requerimientos y pago del impuesto.....	37
2.5 Relación Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y Ley del Impuesto de Solidaridad.....	37
 CAPÍTULO III.....	 39
3. METODOLOGÍA .....	39
3.1 Definición del Problema.....	39
3.2 Delimitación del Problema .....	40
3.3 Justificación del Problema .....	40
3.4 Universo y muestra de la investigación .....	41
3.5 Objetivos.....	41
3.5.1 Objetivo general.....	41
3.5.2 Objetivos específicos.....	42
3.6 Hipótesis.....	42
3.6.1 Especificación de variables.....	42
3.7 Método Científico.....	43
3.7.1 Técnicas de investigación.....	43
3.7.1.1 Técnicas de investigación documental.....	43

3.7.1.2	Técnicas de investigación de campo .....	43
CAPÍTULO IV .....		45
4.	RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN .....	45
4.1	Impuestos que recaudan las municipalidades de la región metropolitana...	45
4.2	El Impuesto Único Sobre Inmuebles en Guatemala .....	52
4.3	Situación actual de la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en las municipalidades de la región metropolitana .....	53
4.4	Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles de las municipalidades de la región metropolitana.....	90
4.5	Propuesta para la administración estratégica del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en las municipalidades de la región metropolitana. ....	98
4.6	Algunas estrategias para fortalecerse o implementarse en las municipalidades de la región metropolitana.....	100
CONCLUSIONES.....		115
RECOMENDACIONES .....		116
BIBLIOGRAFÍA.....		117
ÍNDICE DE TABLAS.....		121
ÍNDICE DE GRÁFICAS .....		125
ÍNDICE DE CUADROS .....		128

## RESUMEN

Con motivo de la realización del presente trabajo de tesis, se ha seleccionado el tema denominado “Estrategias financieras para incrementar la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y su impacto en la gestión de cobro en las municipalidades de la región metropolitana”, las cuales son las encargadas de la percepción del impuesto, sin embargo, algunas municipalidades carecen de agilidad y estrategias que permitan incrementar los ingresos por este rubro de impuestos.

La investigación se realizó desde el punto de vista tributario, analizando los ingresos captados por las municipalidades de la región metropolitana, por concepto de impuestos directos, especialmente, del Impuesto Único Sobre Inmuebles, durante los años 2017, 2018 y 2019, para determinar los niveles de ingresos de estas entidades.

El método científico ha sido tomado como base para el desarrollo de la investigación, en las fases de indagación, recopilando información; la fase demostrativa se ha realizado para verificación de la hipótesis planteada; la tercera fase que es la expositiva se ejecuta a través del desarrollo y presentación del trabajo de tesis. Se ha utilizado las técnicas de investigación documental en temas relevantes, relacionados con el tema central.

Los elementos más importantes en la presente investigación se refieren a la variación y particularidades de las municipalidades de la región metropolitana, que permiten a algunas contar con estrategias para recaudar el Impuesto Único Sobre Inmuebles de forma eficiente, contrario a municipalidades cuyo presupuesto de ingresos es menor, y presentan debilidades para la percepción de los impuestos, especialmente del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Las municipalidades de Guatemala, Villa Nueva, Mixco, Santa Catarina Pinula, Fraijanes, de acuerdo al estudio realizado son las más eficientes de la región metropolitana en la percepción del Impuesto Único Sobre Inmuebles, muestra de ello son los ingresos que en el año 2019 por éste impuesto ascienden a Q.512,717,509.91,

Q.115,206,286.34, Q.111,121,763.38, Q.73,008,917.33, y Q.40,222,392.76, respectivamente, los ingresos que perciben cada año tienden al alza, es decir, que los ingresos mejoran por el Impuesto Único Sobre Inmuebles, dichas municipalidades pueden ser modelo de aquellas que presentan ingresos bajos por el mismo concepto, en ese sentido, deben analizar las diversas estrategias, procesos, actividades, entre otras, de manera minuciosa a efecto poner en ejecución las mejores prácticas en la obtención de los recursos tributarios, en este caso el Impuesto Único Sobre Inmuebles.

## INTRODUCCIÓN

Las municipalidades administran recursos financieros que contribuyen a la mejora de las condiciones de las personas residentes en cada sector; el Ministerio de Finanzas Públicas es el ente encargado de la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, sin embargo, tiene la facultad de delegarlo en las municipalidades del país que poseen capacidad técnica y administrativa para la gestión de éste. En ese sentido, estos recursos son recaudados por ellos como entidades receptoras de tributos, y aportes que perciben del Ministerio de Finanzas Públicas producto de la asignación en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado en los distintos ejercicios fiscales.

El tema de investigación denominado “Estrategias financieras para incrementar la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y su impacto en la gestión de cobro en las municipalidades de la región metropolitana”, tiene importancia financiera para el desarrollo de las actividades de las municipalidades de la región, porque éstas dependen en gran medida de los ingresos que perciben por los impuestos que han sido decretados en el país.

El caso del Impuesto Único Sobre Inmuebles posee su grado de complejidad, debido a los mecanismos de cada municipalidad para el cobro y el pago de parte del sujeto pasivo del impuesto, de forma voluntaria.

El departamento de Guatemala está conformado por 17 municipios e igual número de municipalidades, cada una con particularidades, con capacidades distintas para ejecutar el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y diversas formas de realizar sus actividades cotidianas; no obstante es oportuno indicar que hay algunas de éstas municipalidades que recaudan en mayor porcentaje de conformidad con su presupuesto vigente, lo cual es un ejemplo para aquellas que presentan dificultades en realizar dicha actividad.

El objetivo general planteado en la investigación, es el desarrollo de estrategias financieras a partir de la forma que actualmente utilizan las municipalidades de la región metropolitana para la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, con el

propósito de mejorar la recaudación y que posean estrategias que le permitan la facilitación del pago del impuesto para el contribuyente, así como el fortalecimiento del cobro para las municipalidades.

El trabajo de investigación está integrado por cuatro capítulos, con el siguiente contenido: capítulo uno, concepto de estrategia, antecedentes de los municipios de la región metropolitana. El capítulo dos, el marco teórico conceptual, la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. El capítulo tres, se indica la metodología utilizada, la definición del problema, los objetivos planteados, la hipótesis. En el capítulo cuatro, se indican los resultados obtenidos en el desarrollo de la investigación.

Posteriormente se presentan las conclusiones y recomendaciones producto del desarrollo de la investigación.

## **CAPÍTULO I**

### **1. ANTECEDENTES**

Guatemala es un país en vías de desarrollo, gran parte de la economía se basa en la producción nacional, y empresas que se instalan en la región, utilizando la mano de obra nacional, no obstante, en diversos casos el pago que perciben es insuficiente para que las personas cubran sus necesidades mínimas.

Las empresas instaladas en el territorio guatemalteco ocupan mano de obra para alcanzar los distintos objetivos trazados, estos objetivos son estados o situaciones que la empresa pretende conseguir en el futuro utilizando sus recursos disponibles presentes y los previsibles, en tal sentido, la empresa necesita saber con qué contará para conseguirlos, dinero, activos, entre otros. De esta forma, la empresa decide dónde quiere llegar y qué camino tomará para hacerlo por lo que deben crear estrategias que les permitan obtener los recursos financieros suficientes.

El hacer planes para el futuro a toda entidad permite utilizar los recursos disponibles, y los que se espera obtener de forma eficiente. Por tanto, estas acciones se convierten en algo esencial para la supervivencia de la empresa. En atención a que los recursos son escasos se debe priorizar, de allí la necesidad de crear ciertas estrategias. A continuación, algunos conceptos sobre lo que define una estrategia.

#### **1.1 Conceptos de Estrategia**

“Las estrategias de la compañía son los impulsos, las vías y las tácticas fundamentales que se usarán para cumplir los objetivos y las metas planificadas.” (Xuyá, 2015)

“Una estrategia es analizar y planificar acciones para lograr una condición favorable. Las estrategias financieras están enfocadas a mejorar la condición económica de la empresa, que ayude a alcanzar las metas y objetivos que se han fijado”. “El propósito de desarrollar y diseminar las estrategias de la empresa es encontrar las mejores alternativas para alcanzar los objetivos generales y las metas específicas. Las

estrategias se centran en el “cómo” por lo tanto delinear un plan de acción para la empresa.” (Xuyá, 2015)

“La estrategia es, pues, el conjunto de objetivos (propósitos o metas), planes, políticas y programas que define el campo de acción de los negocios, los proveedores, la organización humana, tecnológica y económica que requiere una empresa para satisfacer a clientes, accionistas y empleados con ventajas competitivas.” (Palacios, 2016)

“La estrategia es útil para:

- Lograr objetivos.
- Trazar alternativas de acción.
- Tomar decisiones.
- Evaluar alternativas.
- Enfrentar a la competencia.
- Solucionar problemas.

Por otro lado, la estrategia es definida como “la forma como se alcanzarán los objetivos de la empresa. Las estrategias guían las acciones de la empresa hacia el logro de los objetivos previamente planteados. Es este caso, estaríamos hablando de estrategias planificadas, pero en realidad, muchas de las estrategias empleadas por la gran mayoría de pequeñas y medianas empresas son fundamentalmente “reactivas”, es decir los empresarios las determinan en respuesta a las acciones de sus competidores”. (Weinberger, 2009)

Otra definición respecto a planificación estratégica es la siguiente: “La planificación estratégica, es una herramienta de gestión que permite apoyar la toma de decisiones de las organizaciones en torno al quehacer actual y al camino que deben recorrer en el futuro para adecuarse a los cambios y a las demandas que les impone el entorno y lograr la mayor eficiencia, eficacia y calidad en los bienes y servicios que proveen.” (Armijo, 2011)

“La planificación estratégica pone su foco de atención en los aspectos del ambiente externo a la institución: los usuarios finales a quienes se entregan los productos principales o estratégicos y los resultados finales o los impactos de la intervención institucional.” (Armijo, 2011)

Contar con estrategias definidas permite trazar el camino hacia el cual se encaminarán esfuerzos, recursos, personal, etc., con el objetivo de alcanzar los objetivos planteados.

En el ámbito del sector público es necesario contar con metas, las cuales deben estar plasmadas en los planes y programaciones anuales, mensuales, incluso semanales, con un monitoreo constante para validar que se estén cumpliendo, o identificar posibles debilidades que no permiten su alcance.

Según el autor Roberto Martínez Nogueira, la temática de la planificación estratégica adquirió creciente importancia debido a la naturaleza de los problemas que enfrentan las organizaciones públicas. Sometidas a una creciente incertidumbre en un mundo cada vez más complejo y con tamaños que desafían la posibilidad de centralización de las decisiones operativas, las organizaciones públicas deben generar mecanismos de asignación de capacidad decisoria a partir de objetivos de capacidad decisoria a partir de objetivos y de estrategias convertidos en parámetros para los niveles subordinados.

La estrategia busca llegar de una forma planificada, estructurada, ordenada, hacia uno o más objetivos que cualquier entidad se trace, y esto no aparta al sector público de plantearse la aplicación de ciertas acciones que vayan encaminadas a alcanzar sus objetivos, y el fin para el cual existen dichas entidades públicas, que es alcanzar el bien común.

El presente trabajo de investigación se basa en el análisis de la situación actual y debilidades encontradas en las municipalidades de la región metropolitana, en ese

sentido, no está demás conocer como están conformadas las regiones de Guatemala, así como una breve reseña histórica de las municipalidades que ocupan la región metropolitana, ubicadas en el departamento de Guatemala.

Guatemala se encuentra divididas regiones, las cuales han sido definidas de manera abstracta delimitando áreas de una o más características comunes, ya sean de orden físico, humano o funcional. En la siguiente tabla se citan las regiones y los departamentos que las conforman.

**Tabla 1**  
**REGIONES DE GUATEMALA**

<b>REGIONES</b>	<b>DEPARTAMENTOS</b>
Región I o Metropolitana	Guatemala
Región II o Verapaz	Alta Verapaz y Baja Verapaz.
Región III o Nororiente	Chiquimula, El Progreso, Izabal y Zacapa.
Región IV o Suroriente	Jutiapa, Jalapa y Santa Rosa.
Región V o Central	Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla.
Región VI o Suroccidente	Quetzaltenango, Retalhuleu, San Marcos, Suchitepéquez, Sololá y Totonicapán.
Región VII o Noroccidente	Huehuetenango y Quiché.
Región VIII o Petén	Petén

Fuente: Elaboración propia con base a información del Instituto Nacional de Estadística

La región metropolitana que la conforma únicamente el departamento de Guatemala, cuenta con varias empresas y entidades que dan mucho dinamismo a la economía del país, y la mayoría se encuentran instaladas en el municipio de Guatemala, y muestra de ello es que muchas personas que residen en áreas aledañas al municipio, viajan continuamente a realizar sus actividades laborales y comerciales en la ciudad capital, en atención a la infraestructura, servicios, etc.

El departamento de Guatemala está conformado por diecisiete municipios, que presentan características similares, y sus respectivas diferencias, y la población que reside en cada uno de ellos es diversa, a pesar de estar en el mismo departamento, el funcionamiento de cada municipio es diferente. Los municipios del departamento de Guatemala son los siguientes:

**Tabla 2**  
**DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

No.	MUNICIPIOS
1	Guatemala
2	Villa Nueva
3	Mixco
4	San Miguel Petapa
5	Villa Canales
6	Amatitlán
7	Santa Catarina Pinula
8	Fraijanes
9	Chinautla
10	Chuarrancho
11	San José del Golfo
12	Palencia
13	San José Pinula
14	San Juan Sacatepéquez
15	San Pedro Ayampuc
16	San Pedro Sacatepéquez
17	San Raymundo

Fuente: Elaboración propia con base a información del Instituto Nacional de Estadística

## **1.2 Antecedentes de los municipios de la región metropolitana**

La región metropolitana está integrada por los municipios de Guatemala, Amatitlán, Chinautla, Chuarrancho, Fraijanes, Mixco, Palencia, San José del Golfo, San José

Pinula, San Juan Sacatepéquez, San Miguel Petapa, San Pedro Ayampuc, San Pedro Sacatepéquez, San Raymundo, Santa Catarina Pinula, Villa Canales y Villa Nueva; para lo cual se hace una breve reseña histórica, así como los ingresos que cada municipio ha percibido por ingresos corrientes, que tiene incluido el Impuesto Único Sobre Inmuebles, durante los años de 2017, 2018 y 2019.

A continuación, se presentan los ingresos percibidos por las diecisiete municipalidades de la región metropolitana por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, durante los años 2017, 2018 y 2019:

**CUADRO No.1**  
**INGRESOS POR IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**  
**AÑO 2017**

<b>MUNICIPALIDAD</b>	<b>PERCIBIDO Q.</b>
GUATEMALA	Q 432,122,517.03
MIXCO	Q 109,171,798.81
VILLA NUEVA	Q 101,749,973.72
SANTA CATARINA PINULA	Q 64,188,031.44
FRAIJANES	Q 30,339,835.17
SAN MIGUEL PETAPA	Q 28,690,632.85
VILLA CANALES	Q 18,034,982.72
SAN JOSÉ PINULA	Q 14,637,346.22
CHINAUTLA	Q 9,444,211.17
AMATITLÁN	Q 8,957,332.31
SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	Q 5,766,928.68
PALENCIA	Q 4,422,700.30
SAN PEDRO AYAMPUC	Q 592,283.52
SAN RAYMUNDO	Q 536,938.07
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	Q 274,975.82
CHUARRANCHO	Q 100,647.79
SAN JOSÉ DEL GOLFO	Q 38,261.72

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**CUADRO No.2**  
**INGRESOS POR IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**  
**AÑO 2018**

<b>MUNICIPALIDAD</b>	<b>PERCIBIDO Q.</b>
GUATEMALA	Q463,611,135.22
MIXCO	Q114,539,544.50
VILLA NUEVA	Q103,750,233.21
SANTA CATARINA PINULA	Q70,708,233.71
FRAIJANES	Q34,050,294.49
SAN MIGUEL PETAPA	Q28,584,380.08
VILLA CANALES	Q18,722,978.63
SAN JOSÉ PINULA	Q16,478,949.53
CHINAUTLA	Q9,701,571.49
AMATITLÁN	Q8,278,381.12
SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	Q6,126,091.44
PALENCIA	Q5,138,679.52
SAN RAYMUNDO	Q625,032.17
SAN PEDRO AYAMPUC	Q614,431.93
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	Q320,213.37
CHUARRANCHO	Q89,924.12
SAN JOSÉ DEL GOLFO	Q60,927.13

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**CUADRO No.3**  
**INGRESOS POR IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**  
**AÑO 2019**

MUNICIPALIDAD	PERCIBIDO Q.
GUATEMALA	Q 512,717,509.91
VILLA NUEVA	Q 115,206,286.34
MIXCO	Q 111,121,763.38
SANTA CATARINA PINULA	Q 73,008,917.33
FRAIJANES	Q 40,222,392.76
SAN MIGUEL PETAPA	Q 28,441,360.24
VILLA CANALES	Q 20,376,680.56
SAN JOSÉ PINULA	Q 19,516,988.53
CHINAUTLA	Q 10,706,226.48
AMATITLÁN	Q 9,077,538.72
SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	Q 8,436,311.80
PALENCIA	Q 6,100,405.88
SAN RAYMUNDO	Q 672,938.98
SAN PEDRO AYAMPUC	Q 539,291.38
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	Q 409,498.82
SAN JOSÉ DEL GOLFO	Q 232,706.14
CHUARRANCHO	Q 68,396.39

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

Los ingresos que presentan las municipalidades del país son obtenidos de diversas fuentes, y a continuación se describen los distintos tipos.

**CUADRO No. 4**  
**CLASE DE INGRESOS DE LAS MUNICIPALIDADES**

CLASE DE INGRESO	TIPO DE INGRESO		IMPUESTO/CONCEPTO
<b>INGRESOS TRIBUTARIOS</b>	IMPUESTOS DIRECTOS		IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES
	IMPUESTOS INDIRECTOS		ARBITRIOS MUNICIPALES: VENTA DE MEDICINAS, CABINAS TELEFONICAS, BOLETO DE ORNATO
<b>INGRESOS NO TRIBUTARIOS</b>	TASAS		TASAS Y LICENCIAS VARIAS
	CONTRIBUCIONES POR MEJORAS		PAVIMENTACIÓN, MEJORAMIENTO CALLES, ETC.
	ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS, EQUIPOS E INSTALACIONES		ARRENDAMIENTO DE LOCALES
	OTROS TRIBUTARIOS	INGRESOS NO	FERIAS, SERVICIOS DE GRUA
<b>VTA. DE BIENES Y SERV. DE LA ADM. PÚBLICA</b>	SERVICIOS MUNICIPALES	ADMINISTRATIVOS	SOLVENCIA MUNICIPAL, CERTIFICACIONES VARIAS, TALA ARBOLES, RÓTULOS, NOMENCLATURA, ETC.
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>	SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES		CANON DE AGUA, RASTROS, CEMENTERIO, DRENAJES, SERVICIO DE LIMPIEZA, PISO DE PLAZA, ETC.
<b>RENTAS DE LA PROPIEDAD</b>	INTERESES INTERNOS	POR DEPÓSITOS	INTERESES GENERADOS CUENTAS MONETARIAS
<b>TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	DE INSTITUCIONES PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO		FUNDAECO, SITUADO CONSTITUCIONAL PARA FUNCIONAMIENTO
	DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL		IMPUESTO CIRCULACION DE VEHICULOS PARA FUNCIONAMIENTO, IVA-PAZ PARA FUNCIONAMIENTO
<b>TRANSFERENCIAS DE CAPITAL</b>	DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL		IMPUESTO SOBRE PETRÓLEO Y SUS DERIVADOS PARA INVERSIÓN, IMPUESTO DE CIRCULACION DE VEHICULOS PARA INVERSION, IVA-PAZ INVERSION
	DE DESCENTRALIZADAS AUTÓNOMAS NO FINANCIERAS	ENTIDADES Y	CODEDE IVA PAZ

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información del Ministerio de Finanzas Públicas

El funcionamiento de las municipalidades depende de los ingresos que obtengan de las diferentes fuentes; algunas dependen del esfuerzo que estas realicen en la gestión para la percepción, otras dependen de los ingresos que obtenga el gobierno central, y que sea asignado a cada municipio.

Algunas municipalidades no cuentan con la experiencia, infraestructura y capacidad para percibir impuestos directos, en tal sentido, dependen de lo que les sea trasladado, por lo que, el funcionamiento de éstas se realiza en un alto porcentaje con las transferencias de capital y transferencias corrientes que reciben de la administración central.

Las municipalidades del país poseen competencias que le otorga la Constitución Política de la República de Guatemala, en sus artículos 253, 254, 255 y 257, así como lo establecido en el Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal.

Dentro de sus funciones para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, poseen la facultad de promover toda clase de actividades económicas, sociales, culturales, ambientales, y prestar cuantos servicios contribuyan a mejorar la calidad de vida a la población en general, de cada municipio.

El municipio posee competencias propias, tales como:

- Abastecimiento domiciliario de agua potable clorada, alcantarillado, alumbrado público, mercados, rastros, administración de cementerios, autorización y control de cementerios privados, limpieza, ornato, formulación y coordinación de políticas, planes, programas relativos a la recolección.
- Pavimentación de las vías públicas urbanas y mantenimiento de éstas.
- Regulación del transporte de pasajeros y carga, así como sus terminales locales.
- Administrar la biblioteca del municipio.
- Promover y gestión de parques, jardines, lugares de recreación.
- Gestión y administración de farmacias municipales populares.
- Prestación de servicio de policía municipal.
- Delimitar para el funcionamiento de: expendio de alimentos y bebidas, hospedaje, higiene o arreglo personal, recreación, cultura y otros que por su naturaleza estén abiertos al público.
- Desarrollo de viveros forestales municipales permanentes, con el objeto de reforestar las cuencas de los ríos, lagos, reservas ecológicas y demás áreas de su circunscripción territorial para proteger la vida, salud, recursos naturales, fuentes de agua.
- Autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras públicas o privadas, en la circunscripción del municipio.

- Las que, por mandato de ley, les sea delegado en el proceso de descentralización del Organismo Ejecutivo.

Cada municipio presenta innumerables necesidades, de acuerdo con los compromisos listados anteriormente, y lo importante que dispongan de los recursos financieros suficientes para hacer frente a las carencias de la jurisdicción.

El funcionamiento de los municipios se realiza por medio de los ingresos que obtienen, y éstos pueden ser tributarios tales como el Impuesto Único Sobre Inmuebles; los impuestos indirectos, como lo son las regalías, boleto de ornato, ferias municipales y cantonales, parqueos; tasas de alumbrado público, renta de área pública; contribuciones por mejoras; arrendamientos de edificios e instalaciones; multas, mora, por incumplimiento en pago oportuno de vecinos; venta de servicios, licencias de construcción, mercados, evaluación de impacto vial, rótulos, entre otros; impuesto sobre establecimientos comerciales, sobre establecimientos de servicios, así como los ingresos no tributarios, como lo son las tasas y licencias varias, las contribuciones por mejoras; transferencias corrientes del sector público, por el aporte constitucional, así como el IVA Paz; donaciones externas; donaciones en especie.

A continuación, una breve reseña acerca de cada municipio de la región metropolitana.

### **1.2.1 Municipio de Guatemala**

“La Ciudad de Guatemala está localizada en el Llano de la Virgen o de la Ermita, sitio que desde el año de 1530 también era conocido como valle de Las Vacas, debido al ganado de reproducción que importara desde La Habana, el señor Héctor de La Barreda, de donde proviene el nombre de la aldea Lavarreda, zona 18. Este valle está rodeado de montañas, barrancos y volcanes, los cuales se han convertido en silenciosos y pacientes testigos de los procesos de su transformación desde su traslación hacia este valle en 1773 hasta los días de hoy. El territorio que actualmente se conoce como República Constitucional de Guatemala fue descubierto y conquistado

por el capitán español don Pedro de Alvarado en marzo del año 1524. De esa fecha hasta nuestros días, se han planificado cuatro ciudades, tres de las cuales tuvieron la función de ser la capital del Reino de Guatemala y una del país. La primera ciudad española creada se levantó en la ciudad cakchiquel de Iximché, Tecpán Guatemala el 27 de julio de 1524. Presidente, Gobernador y Capitán General de este Reino, a fin de hacerle saber varias providencias de Gobierno en efecto se hizo saber un auto, en que a procedimiento del señor fiscal, y voto consultivo de real acuerdo, se manda, que ninguno de los individuos que componen este noble ayuntamiento salga de este establecimiento, que nombre dos regidores para que corran con la introducción del agua, y fábrica de cañerías en la nueva Ciudad: otros dos para casas de cabildo y su cárcel, otros dos para la providencia de víveres en este establecimiento, y el sitio donde se haya de plantar la nueva ciudad. (Historia de la Nueva Guatemala de la Asunción, 2018).

### **1.2.2 Municipio de Villa Nueva**

“Villa Nueva es uno de los 17 municipios del departamento de Guatemala, situado a 17 kilómetros al suroccidente de la capital. Su extensión territorial es de 114 kilómetros cuadrados. Se estima que su población oscila entre 800 mil y 1 millón de personas. (Municipalidad de Villa Nueva, 2018)

Villa Nueva surge como un poblado en el período hispánico, por decreto de la Asamblea Constituyente del Estado de Guatemala del 8 de noviembre del año 1839, cuando se formó el distrito de Amatitlán, en cuyo artículo 1º se mencionó a Villa Nueva.

El distrito cambió su nombre y categoría a Departamento, según el acuerdo del Organismo Ejecutivo del 8 de mayo del año 1866. El departamento de Amatitlán fue suprimido por el decreto legislativo 2,081 del 29 de abril del año 1935 y Villa Nueva se incorporó al Departamento de Guatemala.” (Municipalidad de Villa Nueva, 2018).

### **1.2.3 Municipio de Mixco**

Mixco es un municipio perteneciente al departamento de Guatemala, cuya extensión territorial con la que cuenta es de 132 km<sup>2</sup>. (Valladares, 2016).

Hay una distancia de 16 kms., entre el municipio y la cabecera departamental. Es un municipio cercano a la ciudad capital con la que mantiene relación comercial de manera directa, como generadora de empleo. (Valladares, 2016).

Los límites establecidos son al norte con San Pedro Ayampuc, San Juan Sacatepéquez y Chinautla; al sur con Villa Nueva; al este con la ciudad de Guatemala; y al oeste con el departamento de Sacatepéquez. (Valladares, 2016).

### **1.2.4 Municipio de San Miguel Petapa**

“El Municipio de San Miguel Petapa, es el municipio más pequeño del departamento de Guatemala, ubicado al sur oriente de la capital, dentro de los 14 grados 29 min. de latitud norte y 90 grados 37 min. de longitud oeste. Su área total es de 20.14 km<sup>2</sup>. Localización (ubicación geográfica, mapa con colindancias, extensión territorial). (Medina, 2017)

### **1.2.5 Municipio de Villa Canales**

Villa Canales es un Municipio del departamento de Guatemala, se encuentra ubicado a 22 kms. al sur de la Ciudad Capital de Guatemala, por lo que colinda al norte con la misma y con el Municipio de Santa Catarina Pinula, al Sur con los Departamentos de Escuintla y Santa Rosa al oeste con los Municipios de San Miguel Petapa y Amatitlán, y al este con Fraijanes. (Villa Canales, 2018)

Pasó a ser uno de los principales municipios del Departamento de Guatemala, debido a su acelerado crecimiento y desarrollo, principalmente en el casco urbano en donde actualmente cuenta con varios edificios de importancia, tales como agencias bancarias, hospitales, centros comerciales, etc., carreteras asfaltadas que atraviesan el municipio

desde la capital hasta las líneas divisorias con Guanagazapa, Escuintla. (Villa Canales, 2018)

### **1.2.6 Municipio de Amatlán**

“Amatlán está ubicado a 28 kms. al sur de la ciudad capital. En la parte norte colinda con Villa Nueva, Petapa, Villa Canales; al sur con Palín, Villa Canales y San Vicente Pacaya; al este con Villa Canales; y al oeste con Santa María de Jesús Sacatepéquez, y Magdalena Milpas Altas. (El origen de Amatlán, 2012)

El municipio de Amatlán cuenta con la Sierra Monterrico y 15 cerros, el lago de Amatlán, laguna Calderas, los ríos Mico y Michatoya, el Zanjón Malena y 5 quebradas. Su clima es cálido, seco en el verano y húmedo en invierno. (El origen de Amatlán, 2012)

### **1.2.7 Municipio de Santa Catarina Pinula**

Su historia se remonta desde la época prehispánica, cuando los indígenas de ese entonces fundaron el pueblo de Pankaj o Pinola.

El pueblo debe su nombre a la lengua indiana “Pancac”, cuyo significado etimológico es: “Pan” que significa “dentro o entre”, y “Cac” que tiene 3 significados, el primero, “fuego”, el segundo “nigua” y el tercero “guayaba”. Se puede suponer que el significado que corresponde es “Entre guayabas”. (Santa Catarina Pinula, 2018)

La palabra Pinula tiene un sentido etimológico. “Pinul” que significa harina y “a” que significa “agua”, en la lengua Pipil significa harina de agua. Esto muy bien podría relacionarse con el pinole, una bebida muy conocida entre los pueblos mexicanos. El nombre oficial del municipio corresponde a Santa Catarina Pinula, y se cree que fue el padre Juan Godínez, quién influyó en ponerle el nombre de Santa Catarina al pueblo de Pankaj o Pinola en honor a Catarina Mártir de Alejandría. (Santa Catarina Pinula, 2018)

### **1.2.8 Municipio de Fraijanes**

El nombre del municipio de Fraijanes tiene un origen peculiar. En un principio, la hacienda era ocupada por los jesuitas antes de su expulsión del país. Después de esto, dicha hacienda fue adjudicada a dos frailes de nombre Juan. Se identificó al lugar primero como Fray Juanes en honor a ellos, pero con el tiempo se modificó al actual uso: Fraijanes. (Fraijanes, 2016)

Según acuerdo gubernativo del 23 de abril de 1925, el municipio de Fraijanes se adscribió al departamento de Guatemala.

“Fraijanes cuenta con capacidad productiva que está basada en el comercio y la actividad agrícola. El principal cultivo es el del maíz blanco, frijol, café, berro y güisquil.” (Fraijanes, 2016)

### **1.2.9 Municipio de Chinautla**

“El municipio de Chinautla está formado por 113 lugares poblados divididos en aldeas, cantones, colonias y asentamientos. El casco urbano municipal de Chinautla es donde se encuentran muchos de los servicios y es donde se concentra la mayor densidad poblacional. Sin embargo, la urbanización de las colonias ha descentralizado algunos de ellos. Ubicando a la cabecera municipal en donde se encuentra la sede del gobierno municipal y algunos edificios públicos, así como, el parque central y la iglesia. Es aquí donde se encuentra la finca La Pedrera, donde se ubica a Cementos Progreso.” (Historia de Chinautla, 2016)

### **1.2.10 Municipio de Chuarrancho**

“El territorio de Chuarrancho no tiene una fecha exacta de fundación, se sabe que apareció como aldea en el censo realizado por el Instituto Nacional de Estadística en 1880, como aldea de San Pedro Sacatepéquez con 1,123 habitantes. Por una orden presidencial del General Justo Rufino Barrios el 4 de marzo de 1884, Chuarrancho asciende a la categoría de municipio, pero como no se contaba con un acuerdo

gubernativo que amparara legalmente esta disposición, a la muerte del general Barrios fue derogada aquella disposición con el Acuerdo Gubernativo del 20 de marzo de 1886, anexándolo como aldea del municipio de San Pedro Sacatepéquez nuevamente. Por acuerdo del 6 de octubre de 1899, la aldea Chuarrancho deja de ser jurisdicción de San Pedro Sacatepéquez y se anexa a San Raymundo, comienza entonces una disputa entre San Raymundo y San Pedro Sacatepéquez por la aldea Chuarrancho, hasta el 30 de noviembre de 1899 fue declarado municipio oficial del departamento de Guatemala, aunque todavía hay dudas si su verdadera fundación pues existe un acuerdo con fecha 9 de febrero de 1909 en que fue anexado a San Raymundo como aldea, algunos sostienen que su declaración definitiva como municipio fue el 5 de junio de 1909, pero al parecer en esos años hubo un vacío legal y realmente no se archivó algún acuerdo que ampare y respalde dicha fecha.” (Historia de Chuarrancho, 2012)

#### **1.2.11 Municipio San José del Golfo**

“Durante el período hispánico era una hacienda llamada “San José” que perteneció a la Compañía de Jesús y, luego, al convento de Santo Domingo de la actual Ciudad de Guatemala. La hacienda fue vendida en subasta pública por la intendencia general de Guatemala el 8 de agosto de 1831. El municipio debe su nombre a que, durante mucho tiempo, fue paso obligado de tránsito y descanso en el viaje hacia el Golfo de Izabal y el Castillo de San Felipe de Lara. El municipio de San José del Golfo se creó por medio del Acuerdo Gubernativo del 17 de marzo de 1882, como respuesta a una solicitud formulada por los vecinos de las aldeas pertenecientes al municipio de Santo Domingo los Ocotes, para que se suprimiera éste y se erigiera en San José del Golfo, anexándosele la aldea Pontezuelas. A esta petición se adhirieron los habitantes del distrito de San Pedro Ayampuc, del cual formaban parte. (Historia de San José del Golfo, 2019)

### **1.2.12 Municipio de Palencia**

“Palencia en sus inicios fue una Hacienda con el nombre de San José, comprada por don Mathías de Palencia, fue así como más tarde se le dio el nombre de hacienda de Palencia y luego solo por Palencia que es el nombre que conserva hasta hoy.

En 1848 era su dueño el teniente y general Rafael Carrera a quien Mariano Rivera Paz en nombre de la orden Religiosa de Santo Domingo de Guzmán al solicitarle esta hacienda, para su fomento y adelanto, el general Carrera atiende favorablemente a su petición y vende la hacienda al gobierno, fue así como la orden religiosa de Santo Domingo de Guzmán llega a Palencia.

El general Carrera les pide a los padres de la orden no vender la tierra que se les han proporcionado y que reúnan a sus habitantes para formar un pueblo sin ejercer violencia para que dejen la vida aislada y que los eduquen con dedicación y esmero.

Administrada por los dominicos, en ella se cultivaba principalmente la caña, la cual regaban con el río de los Cubes y era conducida por los acueductos que aún se observan en la escuela Tipo Federación, y los trabajadores eran descendientes de esclavos gente de Santa Rosa Grande, Canalitos, y Aceituno, dirigidos por algunos españoles guiados por alguien de la orden religiosa.” (Escobar, 1996)

### **1.2.13 Municipio de San José Pinula**

San José Pinula es un municipio del Departamento de Guatemala ubicado a 22 kilómetros de la capital. Se constituyó como municipio el 1 de octubre de 1886 y su nombre significa “Tierra del Pinol”. Actualmente el municipio forma parte de las 20 ciudades más importantes de Guatemala.

El municipio de San José Pinula fue fundado por el expresidente Manuel Lisandro Barillas, limita al norte con los municipios de Palencia y Guatemala, al sur con el municipio de Santa Rosa de Lima, del departamento de Santa Rosa, al este con Mataquescuintla, departamento de Jalapa y al oeste con los municipios de Santa Catarina Pinula y Fraijanes. (Historia San José Pinula, 2019)

#### **1.2.14 Municipio de San Juan Sacatepéquez**

Su origen es precolonial fue conquistado por los españoles en 1525, al mando de Antonio de Salazar, fue uno de los pueblos más importantes que formaron el reino Cakchiquel, cuya corte se estableció en la tierra de Yampuc, pertenecieron a la tribu de los Sacatepéquez que se encontraban radicados en Antigua Guatemala.

Según documentos existentes, el título de tierra de San Juan Sacatepéquez tiene como fecha 3 de febrero de 1752, el cual hace constar que los indios de la región compraron al rey de España, 480 caballerías y 38 manzanas de tierra que se dividieron entre todos los ejidos, pagando 1200 pesos de la moneda de esa época, segregando posteriormente parte de las tierras para los municipios vecinos. (Historia de San Juan Sacatepéquez, 2019)

#### **1.2.15 Municipio de San Pedro Ayampuc**

A partir de la década de 2000, este municipio tuvo un acelerado incremento demográfico, debido al desarrollo urbano provocado por la inmigración de personas de diferentes lugares de la República. En el área rural, la mayoría de las aldeas cuentan con servicio de agua potable a través de llenar cántaros y por el sistema de gravedad; también cuentan con servicio de energía eléctrica, algunas con alumbrado público, es de mencionar que, en la mayoría de estos proyectos, ha intervenido la participación directa de los vecinos con recursos económicos y mano de obra.

En el aspecto de salud, la mayoría de aldeas cuentan con puestos de salud donde se brinda atención preventiva, primeros auxilios y enfermedades comunes, además varias aldeas cuentan con salones comunales los cuales son utilizados para diversos eventos sociales y culturales. (Historia de San Pedro Ayampuc, 2019)

### **1.2.16 Municipio de San Pedro Sacatepéquez**

San Pedro Sacatepéquez (San Pedro: en honor a su santo patrono Pedro Apóstol; “Sacatepéquez”: del náhuatl, significa “en el cerro de hierba”) es un municipio del departamento de Guatemala, se encuentra a aproximadamente a 22.5 kms. de la Ciudad de Guatemala, siguiendo la calzada San Juan, hacia el occidente. Posee miradores sobre el valle de Guatemala y las montañas del norte. Es además importante centro agrícola, con el 93% de población indígena. Actualmente el municipio forma parte de las 20 ciudades más importantes de Guatemala.

Durante la época colonial fue una doctrina de los frailes dominicos, hasta que en 1754 los frailes tuvieron que ceder todas sus reducciones de indios al clero secular. En 1681 se reportó que se descubrió una veta de plata y en 1690 se reportaron descubrimientos de oro en la localidad.

Luego de la Independencia de Centroamérica en 1821, fue uno de los municipios originales del Estado de Guatemala, que se estableció formalmente en 1825. El poblado fue afectado severamente por el terremoto del 3 de septiembre de 1874, el cual asoló la región de la Antigua Guatemala.

### **1.2.17 Municipio de San Raymundo**

Municipalidad de 3ª categoría. Área aproximada 114 km<sup>2</sup>, conforme datos de abril 1974. Nombre geográfico oficial: San Raymundo. Colinda al norte con Granados y El Chol (Baja Verapaz); al este con Chuarrancho y Chinautla (Guatemala); al sur con San Pedro Sacatepéquez (Guatemala); al oeste con San Juan Sacatepéquez (Guatemala). La escuela en la cabecera está a 1,570 metros sobre el nivel del mar. Por la Ruta nacional, de la capital al noroeste hay 25 kilómetros a la cabecera municipal San Pedro Sacatepéquez y de allí a San Juan Sacatepéquez aproximadamente 6 kms., de esa cabecera a la de San Raymundo en dirección norte franco unos 12 kms., también por carretera asfaltada que se inauguró el 9 abril 1960. Por la carretera departamental, Guatemala al sur, de San Raymundo son unos 21 kms. a la colonia El Caminero y de allí aproximadamente 14 kms., al kilómetro 0 frente al Palacio Nacional. Cuenta también

con caminos, roderas y veredas que enlazan a sus poblados y propiedades rurales entre sí y con los municipios vecinos. De San Raymundo a la capital también se ha podido utilizar la carretera vía El Carrizal, San Antonio Las Flores y Chinautla, que parece ser el ensanche del camino que los indios de Chinautla utilizaron en 1525 para intentar liberar a Mixco Viejo del asedio de los españoles.

## CAPÍTULO II

### 2. MARCO TEÓRICO

Los impuestos son instrumentos que permiten al Estado obtener recursos económicos, usando como base la legislación vigente y los cuales hacen posible la ejecución de los planes plasmados en sus programas, proyectos, y diversas obras que realizan con el propósito de mejorar la calidad de vida de la población.

En la Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 239 se establece el Principio de Legalidad, resaltando que corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación, especialmente las siguientes: a) El hecho generador de la relación tributaria; b) Las exenciones; c) El sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria; d) La base imponible y el tipo impositivo; e) Las deducciones, los descuentos, reducciones y recargos; y f) Las infracciones y sanciones tributarias.

Existen diferentes impuestos directos e indirectos en Guatemala, tales como:

#### **Impuestos Directos:**

- Impuesto sobre la renta
  - De empresas
  - Sobre las personas naturales
  - Impuesto de Solidaridad
- Impuesto sobre el patrimonio
  - Sobre la tenencia de patrimonio
  - Sobre transferencias onerosas de patrimonio
  - Sobre transferencias gratuitas de patrimonio

**Impuestos indirectos:**

- Impuestos sobre productos industriales y primarios
  - Sobre bebidas
  - Sobre cigarrillos y tabacos
  - Sobre derivados del petróleo
  - Regalías
  - Hidrocarburos compartibles
  - Sobre distribución de cemento
- Impuesto al valor agregado
  - IVA de bienes y servicios
  - IVA de importaciones
- Impuestos internos sobre servicios
  - Sobre transporte y comunicaciones
  - Sobre actos jurídicos y transacciones
- Impuestos sobre circulación de vehículos
  - Sobre circulación de vehículos terrestres
  - Sobre circulación de vehículos marítimos
  - Sobre circulación de vehículos aéreos
  - Sobre primera matrícula de vehículos
- Impuesto fiscal por salida del país
  - Por viajes al extranjero

Uno de los impuestos directos en Guatemala, es el Impuesto Único Sobre Inmuebles conocido como IUSI, vigente según el Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala. Este impuesto prueba la capacidad de gestión de cada municipalidad, de acuerdo con lo que establece el Decreto 15-98, al ser gestionado por las municipalidades y que muestren capacidad de administración, les corresponde el 100% de lo que recauden, no obstante, hay muchas comunas que no cuentan con esa capacidad y dependen de otro tipo de ingresos.

## **2.1 Descentralización en la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

La recaudación tributaria ha sufrido diversos cambios en el transcurso del tiempo en Guatemala, con el objetivo de realizarla de manera efectiva y eficiente. Tal es el caso del año de 1966, donde el Ministerio de Finanzas Públicas propuso reforma tributaria, a efecto de incrementar los ingresos fiscales, para lo cual proponía incrementar por escalas, de acuerdo con la extensión territorial, así como los terrenos sin construcción situados en zonas urbanas, y cuyo valor superará los Q.10,000.00 tomarían el doble del valor registrado.

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

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

## **2.2 Antecedentes del Impuesto Único Sobre Inmuebles en Guatemala**

Es el Congreso de la República de Guatemala, al que le compete la tarea de normar en materia tributaria, por lo que, todo tributo existente en el país es producto de la debida aprobación, y debe estar fundado en una ley específica.

El origen del impuesto a la propiedad en Guatemala se remonta al año 1873 como una contribución territorial (sobre extensión), reducida posteriormente a la mitad por presión popular. De acuerdo a estudio realizado por el Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales ICEFI (2007), con la aprobación del decreto que da origen al Código Fiscal No. 263, en el año de 1881, se establece un pago del 5% sobre el valor del inmueble objeto de compraventa, dicho impuesto denominado Impuesto sobre la venta y permuta de inmuebles.

“En el año 1966 decreto Legislativo 1627: “Folio personal” a nivel departamental. Impuesto adicional del 3% a capital total mayor a Q.20,000.00 de aquí toma su antiguo nombre con el que aun los más ancianos lo identifican diciendo el tres por millar. Hacia 1967 incrementó en 300% el valor de los bienes inmuebles inscritos y de los cuales no se presentará declaración jurada. En 1974 Decreto No. 80-74: Reforma a la Ley de Papel Sellado y Timbres Fiscales (Decreto Legislativo 1831): Por medio del Acuerdo Gubernativo de fecha 28 de diciembre de 1978 se creó la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles -DICABI-. En el año de 1980 a través del Instituto de Fomento Municipal -INFOM- el 60% de la recaudación del impuesto se repartiría a todas las Municipalidades sin destino específico.” (Ministerio de Finanzas Públicas, 2018)

“En 1986 el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles pasa de la DGRI a la DICABI. En 1987 el Decreto No.62-87: Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Fusión de impuesto sobre bienes inmuebles y el arbitrio de renta inmobiliaria. Establecimiento de un nuevo mecanismo para reevaluar los bienes inmuebles: Autoavalúo. En 1994 Decreto No. 57-94: fue una reforma a los artículos 2 y 8 del Decreto No. 62-87. Fortalece la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las Municipalidades. 1997 Decreto No. 122-97: Nueva Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, pero no ad valorem sino tipo impositivo sobre extensión de terreno y construcción para área urbana y solamente terreno para área rural. Derogado el 19/03/1998 por oposición popular con el argumento de ser un impuesto muy alto y no equitativo. 1998 Decreto No. 15-98: Nueva Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles que retoma método ad valorem. Sin

intereses resarcitorios y con algunas variantes tales como fortalecer la descentralización del impuesto a las Municipalidades. A las que recauden y administren el impuesto les corresponde el 100%. Y en el 2005 Acuerdo Ministerial No. 21-2005: Se autoriza el Manual de Valuación Inmobiliaria, el cual determina los parámetros de valuación para el justiprecio de los bienes inmuebles.” (Ministerio de Finanzas Públicas, 2018)

El Decreto No.122-97 del Congreso de la República de Guatemala denominado “Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles”, fue decretado en consideración de la necesidad del Estado de modernizar la estructura y administración tributarias, para establecer un sistema técnico y eficiente, que simplifique la recaudación, administración, control y fiscalización de un impuesto sobre la propiedad y posesión de bienes inmuebles, que propicie el desarrollo integral de los municipios y una mejor prestación de servicios a la sociedad en general, en el marco del cumplimiento y fortalecimiento de los acuerdos alcanzados en el proceso de paz. (Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, 1998)

Asimismo, el Estado debe desarrollar un sistema de información nacional de registro y catastro, que defina la ubicación geográfica de los inmuebles, proporcione certeza jurídica sobre la titularidad de la tenencia de la tierra y se constituya en una fuente de información veraz confiable. Además, que existían en ese momento beneficios de la baja tributación en el régimen impositivo para las tierras ociosas; y que tal ociosidad se grave con tipos impositivos iguales a los que rijan para tierras de la misma clase que no son ociosas, de manera que, si las mismas no se aprovechan adecuadamente, la carga tributaria se hará más pesada para el responsable.

De acuerdo a lo que establece El Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998), se deroga el Decreto 122-97 (1997) en consideración a que “se ha producido una crisis de interpretación respecto a la obligación tributaria vinculada con inmuebles, poniendo en grave peligro la paz social, por lo que se hace necesario derogarlo, asimismo que el programa de Reorganización Nacional contempla dentro de los objetivos de la Política Fiscal, modernizar la estructura y administración tributaria, y que es necesario adecuar la legislación referente a la contribución sobre bienes

inmuebles, para cumplir con el mandato de la Constitución Política de la República de Guatemala que establece que el sistema tributario debe ser justo y equitativo. Que es preciso integrar los mecanismos que gravan la propiedad inmueble por parte de las Municipalidades como por parte del Estado, e incorporar el concepto de descentralización en éstos. Que de conformidad con lo establecido en la Ley del Organismo Judicial, por la derogación de una ley, no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado, y con la finalidad de no crear un vacío jurídico, en la aplicación y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se hace imprescindible que las normas que contenía el Decreto Número 62-87 y sus reformas, que fuera derogado por el Decreto Número 122-97 (1997), ambos del Congreso de la República de Guatemala, recobren su plena vigencia de conformidad con la Ley. (Ley del Impuesto único Sobre Inmuebles, 1998)

A continuación, se aprecia los cambios que ha tenido el impuesto, y la normativa que lo ha modificado.

**CUADRO No. 5**  
**IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES -IUSI-**  
**VIGENCIA DEL IMPUESTO**

<b>NORMATIVA</b>	<b>VIGENCIA</b>	<b>OBJETO DEL IMPUESTO</b>
	<b>1,873</b>	Contribución territorial (sobre extensión). Posteriormente reducida a la mitad, derivado a presión popular.
<b>Decreto 263</b>	<b>1,881</b>	Código fiscal, Inflexibilidad ante extrema desigualdad. El Impuesto no atendía ni al valor del bien inmueble ni a la renta que éste produce.
<b>Decreto 1153</b>	<b>1,921</b>	Ley de Contribuciones: Capítulo IV Contribuciones sobre Inmuebles. 3 por millar
	<b>1,945</b>	Institucionalización del Catastro en la Municipalidad de Guatemala
	<b>1,953</b>	Arbitrio Renta Inmobiliaria para la Municipalidad de Guatemala
<b>Decreto 1627</b>	<b>1,966</b>	Folio Personal a nivel departamental. Impuesto adicional del 3 por millar a capital mayor de Q.20,000.00
	<b>1,967</b>	Incremento en 300% al valor de los bienes inmuebles inscritos y de los cuales no se presentará declaración jurada.

<b>Decreto No. 80-74</b>	<b>1,974</b>	Reforma a la Ley de Papel Sellado y Timbres Fiscales (Decreto Legislativo 1831). Capítulo VI Contribución Sobre Inmuebles, Artículo 19: 3°/oo, 6°/oo y 8°/oo.
<b>Decreto No. 37-78</b>	<b>1,978</b>	50% recaudación a Municipalidades. Acuerdo Gubernativo de fecha 28 de diciembre de 1978: Creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI
	<b>1,980</b>	A través del Instituto de Fomento Municipal -INFOM- el 60% de la recaudación del impuesto se repartiría a todas las municipalidades, sin destino específico.
	<b>1,986</b>	El impuesto sobre bienes inmuebles pasa de la Dirección General de Rentas Internas a DICABI
<b>Decreto No. 62-87</b>	<b>8/10/1987</b>	Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, fusión de Impuesto sobre inmuebles y el arbitrio de renta inmobiliaria. Establecimiento de un nuevo mecanismo para revaluar los bienes inmuebles: Auto avalúo.
<b>Decreto No. 57-94</b>	<b>27/12/1994</b>	Reforma a los artículos 2 y 8 del Decreto 62-87. Se fortalece la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las municipalidades.
<b>Decreto No. 122-97</b>	<b>1/01/1997</b>	Nueva Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, al tipo impositivo sobre extensión de terreno y construcción para área urbana y solamente terreno para área rural. (Derogado por el Decreto No. 15-98)
<b>Decreto No. 15-98</b>	<b>19/03/1998</b>	Nueva Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, retoma el método ad valorem, sin intereses resarcitorios y algunas variantes, tales como, fortalecer la descentralización del impuesto a las Municipalidades, a las que recauden y administren el impuesto, les corresponderá el 100%.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con información del Ministerio de Finanzas Públicas, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI.

### 2.3 Elementos formales del Impuesto Único Sobre Inmuebles

De acuerdo con lo que establece el Decreto No. 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, y lo que para el efecto definió el Decreto No. 122-97, son considerados sujetos pasivos del impuesto:

- a) Las personas individuales o jurídicas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles situados en el territorio de la República, independientemente de si los inmuebles se encuentran o no inscritos en el Registro de la propiedad;

- b) Las copropiedades, las sociedades irregulares o, de hecho, y los demás entes que conformen la figura de sujeto pasivo del impuesto, aun cuando no tengan personalidad jurídica propia;
- c) Los arrendatarios, usufructuarios y concesionarios de bienes inmuebles propiedad del Estado.

Son responsables, las personas que, sin tener carácter de contribuyentes, por su vinculación contractual con estos, por disposición expresa de las leyes o por las atribuciones inherentes al cargo que desempeñan, deben cumplir las obligaciones derivadas de los bienes que administren o dispongan. También son responsables las personas jurídicas, cuando de acuerdo con la presente ley o en virtud de contrato, resulten sujetas al cumplimiento de obligaciones ajenas aun cuando de las mismas no resulte obligación de pagar este impuesto. (Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, 1998)

Los conceptos, la exposición y análisis de las teorías y enfoques conceptuales, utilizados para fundamentar la investigación relacionada con estrategias que permitan una recaudación eficiente y a la vez una administración estratégica del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para las Municipalidades de la región metropolitana, creado a través del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala.

El Impuesto Único Sobre Inmuebles tiene como hecho generador, la propiedad o posesión de un bien inmueble ubicado en el territorio de la República de Guatemala, independientemente que el inmueble se encuentre inscrito o no en el Registro de la Propiedad. Para los efectos de la determinación del impuesto, se comprende terreno y construcción en el área urbana y solamente extensión territorial en las áreas suburbana y rural. (Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, 1998)

Para comprender de mejor forma lo que contempla y los conceptos relacionados al Impuesto Único Sobre Inmuebles, a continuación, algunas definiciones.

**Área Urbana:** la extensión territorial, en propiedad o posesión de personas individuales o jurídicas, organizada en bloques o manzanas, divididos en predios, delimitados por calles, que presentan una continuidad física urbanizada y que soportan construcciones de diferente índole, con acceso y uso a uno o más servicios básicos.

**Área suburbana:** extensión territorial, en propiedad o posesión de personas individuales o jurídicas, en proceso de desarrollo de área rural o área urbana, organizada o no en bloques o manzanas, adyacentes o no a centros urbanos que no tienen servicios básicos.

**Área rural:** extensión territorial, en propiedad o posesión de personas individuales o jurídicas, en uso o no, con vocación agrícola, pecuaria, forestal o minera.

**Servicios básicos:** agua potable, pública y domiciliar, drenajes para aguas servidas y desechos sólidos; energía eléctrica pública y domiciliar; urbanización de calles trazadas, revestidas y con mantenimiento para su buen uso.

**Control inmobiliario municipal:** es el registro organizado a nivel municipal de los bienes inmuebles y sus respectivos propietarios o poseedores, elaborado de conformidad con las normas técnicas específicas y de procedimientos que se desarrollan en el reglamento de la presente ley.

**Matricula inmobiliaria municipal:** es la codificación municipal que identifica al contribuyente por la propiedad o la posesión de un bien inmueble.

**Impuesto Único Sobre Inmuebles:** el que norma la presente ley y se podrá denominar por sus siglas IUSI.

**Zona homogénea:** espacio geográfico en el área urbana, suburbana o rural que presenta similares características físicas.

**Hectárea:** medida de superficie equivalente a die mil metros cuadrados. (Decreto 122-97, 1997)

## **2.4 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

De acuerdo con el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998), fue promulgado debido a que el programa de Reorganización Nacional contempla dentro de los objetivos de la Política Fiscal, modernizar la estructura y administración tributaria, y que es necesario adecuar la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles, para cumplir con el mandato de la Constitución Política de la República de Guatemala que establece que el sistema tributario debe ser justo y equitativo.

### **2.4.1 Origen del Impuesto**

El Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998) establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

### **2.4.2 Destino del impuesto**

El destino que establece el Decreto 15-98 (1998) para la distribución del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que será utilizado para el desarrollo municipal, se distribuye de la forma siguiente:

- a) El producto de lo recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos al dos (2) por millar, se traslada en su totalidad a las Municipalidades respectivas.
- b) El producto recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos al seis (6) o nueve (9) por millar, se distribuirá veinticinco por ciento (25%) para el Estado y el setenta y cinco por ciento (75%), para las municipalidades, en cuya jurisdicción territorial esté ubicado cada inmueble, como fondos privativos. Los recursos provenientes de la aplicación del impuesto

a que se refiere la presente ley, únicamente podrán destinarse por las municipalidades como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento;

- c) Para aquellas municipalidades que no posean capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Banco de Guatemala, como agente financiero del Estado, acreditará lo recaudado a la cuenta denominada Impuesto Único Sobre Inmuebles - Municipalidades, enviando al Ministerio de Finanzas Públicas, informe de las cantidades acreditadas en la cuenta, indicando el porcentaje que corresponda al Estado y a las municipalidades respectivamente. En forma separada el Banco de Guatemala emitirá informe para estas municipalidades sobre el monto que les corresponde. El Ministerio de Finanzas Públicas, entregará a las municipalidades, las cantidades acreditadas a su favor, provenientes de lo recaudado en cada mes calendario, en su jurisdicción, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la finalización del mes que corresponda.
  
- 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.

**Tabla 3**  
**DESTINO DEL IUSI**

RECAUDADOR DEL IUSI	CONCEPTO	DISTRIBUCIÓN		OBSERVACIONES
		% PARA LAS MUNICIPALIDADES	% PARA EL ESTADO	
Ministerio de Finanzas Públicas	Lo recaudado de los contribuyentes afectos al 2 por millar	100%	0%	Las Municipalidades lo registran como ingresos propios
Ministerio de Finanzas Públicas	Lo recaudado de los contribuyentes afectos al 6 o 9 por millar	75%	25%	Mínimo el 70% de lo recibido por las municipalidades, debe destinarse a inversión, y un máximo del 30% para gastos de funcionamiento
Municipalidades con capacidades de recaudación y administración del IUSI	Las municipalidades con capacidad de gestión y administración del IUSI	100%	0%	Mínimo el 70% de lo percibido, debe destinarse a inversión, y un máximo del 30% para gastos de funcionamiento

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información contenida en el Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

### 2.4.3 Objeto del impuesto

El Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998), establece que el Impuesto Único Sobre Inmuebles 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.

Para los efectos de la determinación del impuesto, no integrará la base imponible el valor de los bienes siguientes:

1. La maquinaria y equipo.
2. En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades.

Para los efectos de este impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan un término de producción superior a tres (3) años.

### 2.4.4 Determinación de la base impositiva

La base del impuesto según se establece en el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998), está 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:

1. El valor del terreno;
2. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
3. El valor de los cultivos permanentes;
4. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
5. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

#### **2.4.5 Actualización del valor fiscal**

El Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998) también establece la forma de determinar el valor fiscal de un inmueble, de la forma siguiente:

1. Por autoavalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta ley;
2. Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección o en su caso la municipalidad cuando ya esté administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal;
3. Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario; este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado; y,
4. Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles. Cuando los valores consignados en los numerales anteriores, sean menores a los valores registrados en la matrícula fiscal, no serán operados por la Dirección o la municipalidad respectiva.

#### **2.4.6 Autoavalúo**

Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, de acuerdo a lo que indica el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998) deberán presentar un autoevalúo, como declaración del valor de cada inmueble, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio o la municipalidad respectiva, que publicarán las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración, incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de esta ley no tuvieran matrícula fiscal abierta. La Dirección o la municipalidad, según corresponda, procederán a revaluar de inmediato aquellos inmuebles que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizar esta revaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos o indirectos asociados con el avalúo así contratado serán cargados a cuenta del contribuyente de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio o la municipalidad y basada en el valor del inmueble. Los autoavalúo a que se refiere este artículo, serán recibidos por la Dirección o la municipalidad quienes los revisarán de oficio, pudiéndose efectuar las inspecciones de campo que se estimen convenientes para verificar los valores consignados en los mismos. En el supuesto de resultar ajustes a los valores o rectificación de datos, se procederá conforme lo dispuesto por esta ley. (Decreto 15-98, 1998)

#### **2.4.7 Disminución del valor del inmueble**

En el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998), establece instrucciones con relación a que, si un inmueble sufre deterioro que produzca disminución parcial de su valor, por causas comprobables, el propietario podrá presentar la solicitud al ente administrador, para que se modifique el valor en la matrícula, una vez verificados los hechos. Los gastos del avalúo deberán ser pagados por el interesado.

### 2.4.8 Sujetos del impuesto

Se consideran contribuyentes y obligados al pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles de conformidad a lo establecido en el Decreto 15-98 (1998), a las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.

### 2.4.9 Responsables solidarios del pago del impuesto

“Son responsables solidarios y mancomunados con los contribuyentes referidos en el artículo anterior, por el pago del impuesto:

1. Los albaceas, representantes de un mortal, herederos o legatarios de los bienes inmuebles;
2. Los fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;
3. Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal; y,
4. Las personas individuales o jurídicas por el impuesto y multas que se adeuden a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título.” (Decreto 15-98, 1998)

### 2.4.10 Tasas al valor

Para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, el Decreto 15-98 (1998) establece las escalas y tasas siguientes:

**Tabla 4**  
**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE**  
**INMUEBLES ANUAL**

Valor inscrito del inmueble			Impuesto
De	Q.0.00	a 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

Fuente: Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala

#### **2.4.11 Exenciones**

En la aplicación del Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala (1998) se incluyen exenciones tales como las entidades siguientes:

1. El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades autónomas y las Municipalidades y sus empresas;
2. Las Misiones Diplomáticas y Consulares de los países con los que Guatemala mantenga relaciones, siempre que exista reciprocidad;
3. Los organismos Internacionales de los cuales Guatemala forme parte;
4. La Universidad de San Carlos de Guatemala y demás Universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país;
5. Las entidades religiosas debidamente autorizadas, siempre que los bienes inmuebles se destinen al culto que profesan, a la asistencia social o educativa y que estos servicios se proporcionen de manera general y gratuita;
6. Los Centros Educativos Privados destinados a la enseñanza, que realicen planes y programas oficiales de estudio;
7. Los Colegios Profesionales;
8. La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y el Comité Olímpico Guatemalteco;
9. Los inmuebles de las cooperativas legalmente constituidas en el país.

#### **2.4.12 Liquidación**

La liquidación del impuesto la formula el ente administrador con base en el registro de la matrícula fiscal que lleva para el efecto. Dicho registro debe ser verificado periódicamente por el Ministerio de Finanzas Públicas, a fin de que los avalúos y modificaciones que proceda inscribir conforme la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, estén asentados correctamente, es lo que establece el Decreto 15-98 (1998).

### 2.4.13 Requerimientos y pago del impuesto

De acuerdo con lo que el Decreto 15-98 (1998) establece, la Dirección o las municipalidades, según sea el caso, 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 del Ministerio, Tesorerías Municipales, Banco de Guatemala o en los Bancos del Sistema. Los pagos trimestrales deberán enterarse como lo muestra la siguiente tabla:

**Tabla 5**  
**FECHAS DE PAGO DEL IMPUESTO ÚNICO**  
**SOBRE INMUEBLES**

No. de cuota	Mes de pago
Primera Cuota	Abril
Segunda Cuota	Julio
Tercera Cuota	Octubre
Cuarta Cuota	Enero

Fuente: Elaboración propia con base a lo establecido en el Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

## 2.5 Relación de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y la Ley del Impuesto de Solidaridad.

El Decreto Número 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala (2008), denominado Ley del Impuesto de Solidaridad, fue aprobado para dar cumplimiento a las obligaciones que le impone al Estado la Constitución Política de la República de Guatemala en materia de inversión social, en busca de mecanismos que mantengan y fortalezcan la recaudación tributaria, con lo cual el Estado obtenga recursos financieros necesarios para el financiamiento de los programas de inversión social que demanda la población más necesitada.

El Impuesto de Solidaridad es un impuesto directo que deben pagar las personas individuales o jurídicas que realizan actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional, afiliadas al Régimen Sobre Utilidades del Impuesto Sobre la Renta, y

debe ser pagado por aquellos que dispongan de patrimonio propio y que tengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%), cuyo período impositivo es trimestral.

La relación del Impuesto Único Sobre Inmuebles y el Impuesto de Solidaridad radica en la determinación del Impuesto de Solidaridad a pagar, el cual resulta de multiplicar el tipo impositivo que es el uno por ciento (1%), por la base imponible la cual la constituye la que sea mayor entre la cuarta parte del monto del activo neto, o la cuarta parte de los ingresos brutos, al resultado obtenido se resta el Impuesto Único Sobre Inmuebles efectivamente pagado en el trimestre.

El beneficio que presenta el contribuyente del Impuesto Único Sobre Inmuebles, es poder restar del impuesto determinado por concepto del Impuesto de Solidaridad lo efectivamente pagado en el trimestre, lo cual crea un beneficio económico.

## CAPÍTULO III

### 3. METODOLOGÍA.

En el presente capítulo se desarrolla la metodología que permitió el desarrollo de la investigación, incluye la justificación del problema, la definición del problema, las técnicas y métodos utilizados para el desarrollo y ejecución de la investigación.

#### 3.1 Definición del Problema.

La falta de una administración estratégica del Impuesto Único Sobre Inmuebles aprobado según Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, abre la posibilidad de erosiones financieras para las municipalidades de la región metropolitana.

El problema de investigación tributario, identificado para las municipalidades de la región metropolitana se refiere a que, si en la actualidad están utilizando las estrategias apropiadas para tener una recaudación adecuada y eficiente del Impuesto Único Sobre Inmuebles aprobado por el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, y si han realizado los análisis para su administración estratégica, y estudios para mejorar los ingresos que se recaudan por este impuesto.

La propuesta de solución que se plantea al problema de investigación tributario es proveer de una serie de estrategias que permitan tener una recaudación eficiente, que se refleje en una administración estratégica del Impuesto Único Sobre Inmuebles en las municipalidades de la región metropolitana, a través de elementos que faciliten el pago del impuesto por el contribuyente, el fortalecimiento del cobro por las municipalidades, así como establecimiento de estrategia de avalúo de propiedades, para determinar la base, los sujetos obligados del pago del impuesto.

Los municipios de Guatemala son instituciones autónomas, según expresa la Constitución Política de la República de Guatemala en el capítulo VII régimen municipal

artículo 253 denominado autonomía municipal, de las funciones que corresponde a las Municipalidades del país está, disponer de sus recursos, lo cual realizan por medio de la recaudación de ingresos establecidos en el Decreto 12-2002 Código Municipal, tales como: los arbitrios, tasas y servicios municipales; ingreso proveniente de licencias para construcción, modificación o demolición de obras civiles; Impuesto Único Sobre Inmuebles; dichos ingresos representan crecimiento de cada región, para la inversión en las necesidades que requiere el vecino capitalino, como es proveerle servicio de agua potable, calles en buen estado, actividades de desarrollo integral, fomento de la convivencia; el Impuesto Único Sobre Inmuebles representa fuerte ingreso para las municipalidades de la región metropolitana, si éste impuesto es administrado estratégicamente es posible su incremento y eficiencia en el uso del mismo.

### **3.2 Delimitación del Problema.**

La delimitación del problema de investigación tiene como ámbito geográfico el departamento de Guatemala, y las unidades de análisis son las diecisiete municipalidades de la región metropolitana del país, cuyo período temporal de investigación corresponde a información financiera de los años 2017, 2018 y 2019.

### **3.3 Justificación del Problema.**

Las municipalidades del país son las encargadas de recaudar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, según lo establecido en el artículo 2 del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, impuesto que se calcula sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República, los ingresos que genera la recaudación sirven para que las municipalidades alcancen sus objetivos y planes establecidos.

La región metropolitana la integran las municipalidades que reportan importantes ingresos por la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y que cuentan con un estimado de 3,445,320 habitantes para el año 2017, lo cual representa un 20%

aproximadamente de la población del territorio nacional. De allí la relevancia del estudio de este segmento de las municipalidades del país.

En atención a la importancia que tienen las municipalidades de la región metropolitana para el país, y las necesidades que presenta la población guatemalteca, es oportuno que los ingresos producto de la recaudación de impuestos se realice de manera eficiente, asimismo, por la relevancia que tiene el Impuesto Único Sobre Inmuebles, se requiere de estrategias que permitan la recaudación óptima para que una vez captados, sean administrados de manera estratégica integral, para extender el alcance de la inversión en programas, proyectos, obras, actividades y demás servicios que prestan las municipalidades de la región metropolitana.

### **3.4 Universo y muestra de la investigación**

El universo de estudio de la presente investigación son las diecisiete municipalidades que conforman la región metropolitana, y la muestra seleccionada han sido las diecisiete comunas, para evaluar las características que poseen y fortalezas.

### **3.5 Objetivos**

Los objetivos constituyen los propósitos o fines de la presente investigación relacionada con presentar propuesta de administración estratégica integral para las municipalidades de la región metropolitana, del Impuesto Único Sobre Inmuebles aprobado en el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, con el propósito de mejorar la recaudación de éste impuesto, así como facilitar el pago al contribuyente, y la propuesta de verificar declaraciones, pago, cálculo y demás áreas que se relacionen con el impuesto, en el cumplimiento de los planes, programas, proyectos, actividades y servicios que brindan las municipalidades.

#### **3.5.1 Objetivo general**

Desarrollar estrategias financieras a partir de la forma que actualmente utilizan las municipalidades de la región metropolitana, para la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles con el propósito de mejorar la recaudación y que tengan estrategias

que le permitan la facilitación del pago del impuesto al contribuyente, así como, el fortalecimiento del cobro para las municipalidades, para determinar la base, los sujetos obligados del pago del impuesto.

### **3.5.2 Objetivos específicos**

- a) Diagnosticar el proceso actual para la recaudación de los impuestos municipales, para las municipalidades de la región metropolitana.
- b) Analizar la situación actual de la recaudación por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles en las municipalidades de la Región Metropolitana, en comparación con la recaudación tributaria en el período contable anterior.
- c) Evaluar las estrategias actuales para la valuación y tasación de propiedades en la región metropolitana.
- d) Realizar propuesta para la administración estratégica integral del Impuesto Único Sobre Inmuebles aprobado por el Decreto Número 15-98 (1998) del Congreso de la República de Guatemala, en las municipalidades de la región metropolitana.

### **3.6 Hipótesis**

Al desarrollar estrategias para incrementar la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles permite a las municipalidades de la región metropolitana hacer más eficiente su gestión, lo cual hará que tengan mayores recursos financieros para invertirlos en los proyectos, programas, obras y diversos servicios y actividades que tienen planificadas.

#### **3.6.1 Especificación de variables**

Las especificaciones de variables de la hipótesis son las siguientes:

##### **Variable independiente**

Eficiencia en la recaudación y administración estratégica integral del Impuesto Único Sobre Inmuebles para aumentar la recaudación, para las municipalidades de la región metropolitana.

### **Variables dependientes**

Aumento de la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles y la facilitación al vecino para el cumplimiento de pago.

## **3.7 Método Científico**

El método científico con el enfoque cuantitativo es el fundamento de la presente investigación a través de las fases: indagatoria, demostrativa y expositiva, relacionada con la evaluación de la eficiencia en la recaudación y de la administración estratégica integral del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, en las municipalidades de la región metropolitana.

### **3.7.1 Técnicas de investigación**

La investigación se fundamenta en la utilización de técnicas de investigación documental y de campo.

#### **3.7.1.1 Técnicas de investigación documental**

Las principales técnicas para utilizar: la entrevista y la recolección de documentos relacionados con el tema bajo análisis, se realizarán lecturas analíticas, subrayado de fichas bibliográficas, de resumen, libros, leyes, decretos, entre otras, además la solicitud de información financiera a las municipalidades de la región metropolitana, haciendo uso del derecho que otorga el Decreto Número 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, denominado Ley de Acceso a la Información Pública.

#### **3.7.1.2 Técnicas de investigación de campo**

Para documentar la investigación de campo se ha tomado la decisión de utilizar la observación directa, se realizarán entrevistas, se analizarán los ingresos percibidos por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles durante los últimos tres períodos fiscales, de las municipalidades de la región metropolitana, se agregará información

estadística de ser necesario para realizar un eficiente examen de los aspectos legales y tributarios, en el cumplimiento de la recaudación del impuesto.

## CAPÍTULO IV

### 4. RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Los resultados del trabajo de investigación realizada, se presentan a continuación:

#### 4.1 Impuestos que recaudan las municipalidades de la región metropolitana

Guatemala es un país que está constituido por departamentos, los que a su vez se dividen en municipios, éstos en aldeas, caseríos, etc., que están integradas en territorios, y cuentan con habitantes. Los municipios están organizados y cuentan con un gobierno municipal, asimismo, las entidades públicas, operan a través de recursos financieros que son recaudados por las instituciones responsables de realizar esta actividad, y que están contenidos en el presupuesto general de ingresos y egresos del Estado. La organización de Guatemala está conformada por 22 departamentos, que son los siguientes:

**Tabla 6. Departamentos de Guatemala**

1. Alta Verapaz
2. Baja Verapaz
3. Chimaltenango
4. Chiquimula
5. Petén
6. El Progreso
7. Quiché
8. Escuintla
9. Guatemala
10. Huehuetenango
11. Izabal
12. Jalapa
13. Jutiapa
14. Quetzaltenango
15. Retalhuleu
16. Sacatepéquez
17. San Marcos
18. Santa Rosa
19. Sololá
20. Suchitepéquez
21. Totonicapán
22. Zacapa

Fuente: Elaboración propia con bases en información obtenida del Instituto Nacional de Estadística

Los departamentos cuentan con municipios, que actualmente son más de 340 en el territorio guatemalteco.

De acuerdo con proyecciones realizadas por el Instituto Nacional de Estadística, indica una población de 18,055,025 habitantes, en una extensión territorial de 108,889 km<sup>2</sup>, con una densidad poblacional de 166 habitantes por km<sup>2</sup>, de allí que la división de población y territorio por departamento para el año 2020, de acuerdo a dicho estudio, es la siguiente:

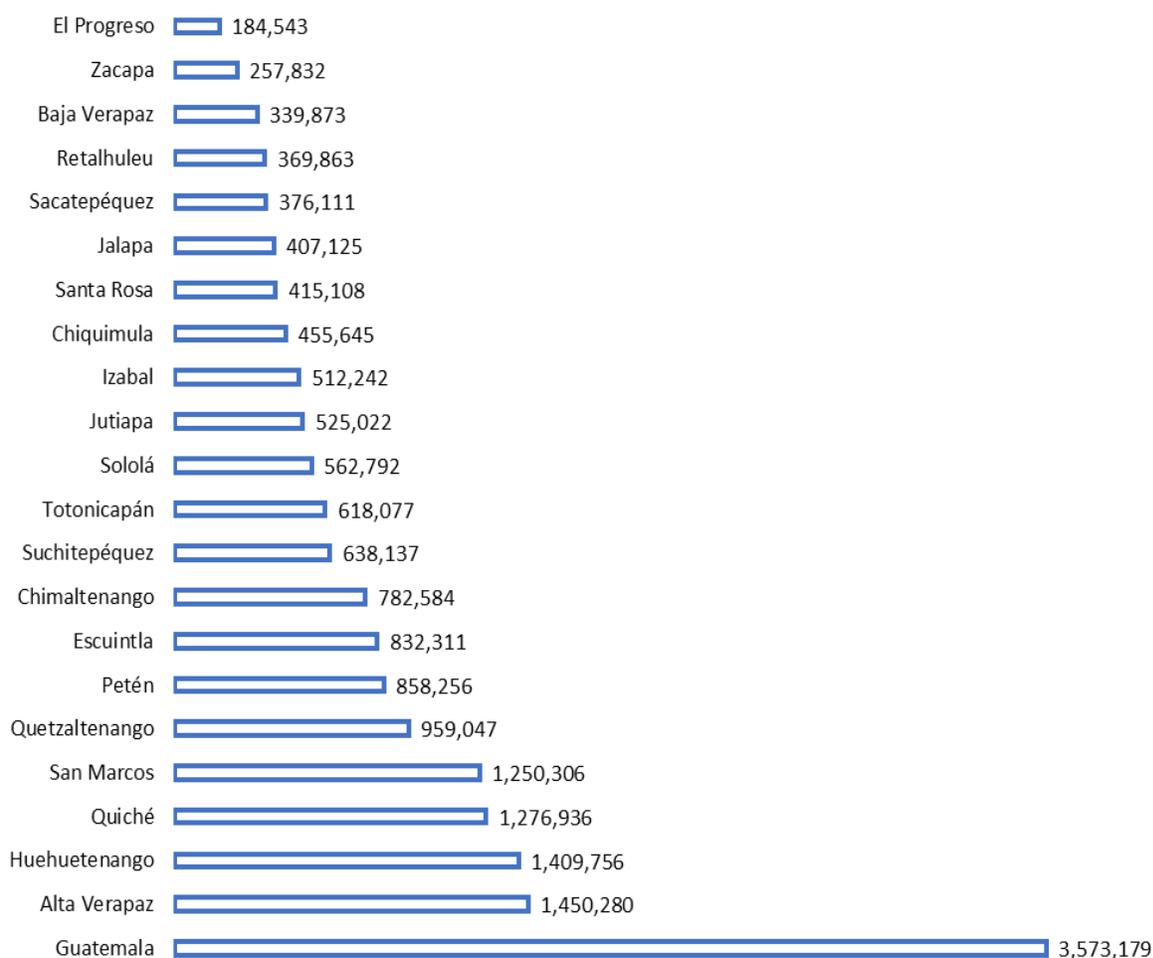
**Tabla 7**  
**Población, superficie y densidad poblacional**

DEPARTAMENTO	HABITANTES	SUPERFICIE (km <sup>2</sup> )	DENSIDAD (km <sup>2</sup> )
<b>REPÚBLICA</b>	<b>18,055,025</b>	<b>108,889</b>	<b>7,046</b>
1 Guatemala	3,573,179	2,126	1,681
2 El Progreso	184,543	1,922	96
3 Sacatepéquez	376,111	465	809
4 Chimaltenango	782,584	1,979	395
5 Escuintla	832,311	4,384	190
6 Santa Rosa	415,108	2,955	140
7 Sololá	562,792	1,061	530
8 Totonicapán	618,077	1,061	583
9 Quetzaltenango	959,047	1,953	491
10 Suchitepéquez	638,137	2,510	254
11 Retalhuleu	369,863	1,856	199
12 San Marcos	1,250,306	3,791	330
13 Huehuetenango	1,409,756	7,400	191
14 Quiché	1,276,936	8,378	152
15 Baja Verapaz	339,873	3,124	109
16 Alta Verapaz	1,450,280	8,686	167
17 Petén	858,256	35,855	24
18 Izabal	512,242	9,038	57
19 Zacapa	257,832	2,690	96
20 Chiquimula	455,645	2,376	192
21 Jalapa	407,125	2,063	197
22 Jutiapa	525,022	3,216	163

Fuente: Elaboración propia con bases en información obtenida del Instituto Nacional de Estadística

### Gráfica No. 01

#### Habitantes de Guatemala por departamento



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Instituto Nacional de Estadística

Es posible determinar de acuerdo con el cuadro anterior, que los departamentos con la mayor cantidad poblacional son Guatemala, Alta Verapaz, Huehuetenango, Quiché y San Marcos, con 3,573,179; 1,450,280; 1,409,756; 1,276,936; 1,250,306, respectivamente; cuyas cifras superan el millón de personas cada departamento.

El estudio presente se centra en el departamento de Guatemala, que posee una extensión territorial de 2,126 kilómetros cuadrados, no es el departamento con mayor

extensión territorial, sin embargo, es el que posee mayor densidad poblacional del país, con 3,573,179 habitantes, de acuerdo con información del Instituto Nacional de Estadística, con base en las proyecciones que realiza, tomando como referencia los censos poblacionales.

El departamento de Guatemala presenta un porcentaje de pobreza extrema del 5.40% y del 27.90% de pobreza no extrema; y una tasa de analfabetismo del 8.71% y de alfabetismo del 91.29%, según información del Instituto Nacional de Estadística.

El departamento de Guatemala se divide en los siguientes municipios:

**Tabla 8**  
**Municipios del departamento de Guatemala**

1	Guatemala
2	Amatitlán
3	Chinautla
4	Chuarrancho
5	Fraijanes
6	Mixco
7	Palencia
8	San José del Golfo
9	San José Pinula
10	San Juan Sacatepéquez
11	San Miguel Petapa
12	San Pedro Ayampuc
13	San Pedro Sacatepéquez
14	San Raymundo
15	Santa Catarina Pinula
16	Villa Canales
17	Villa Nueva

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Instituto Nacional de Estadística

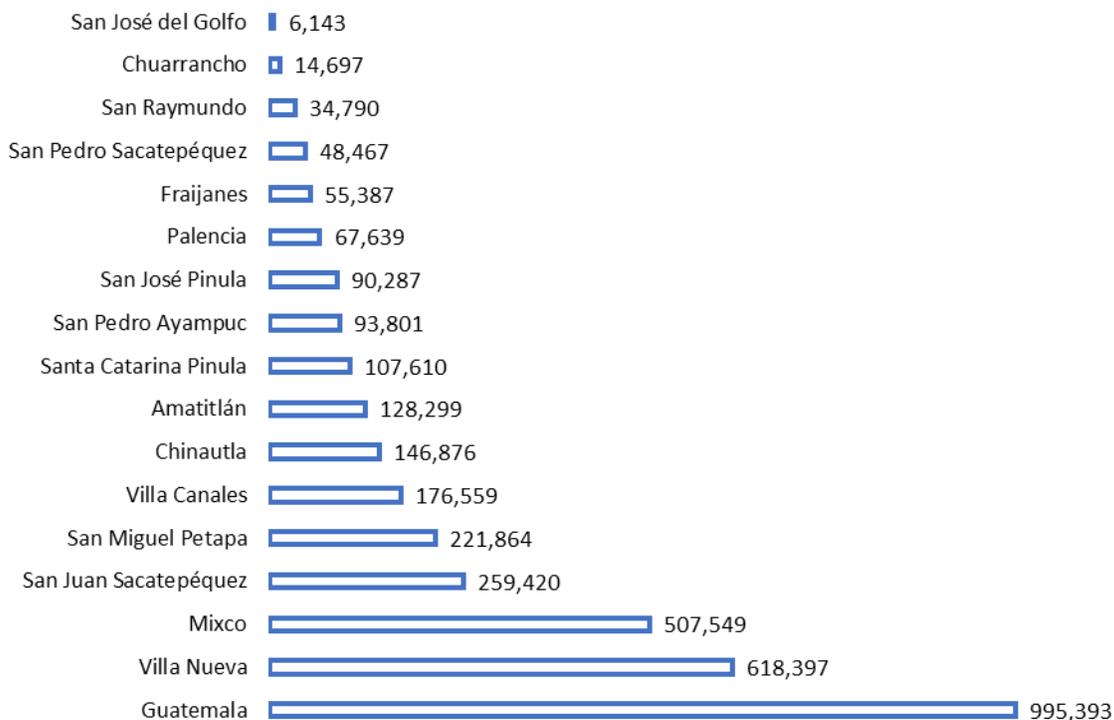
Los municipios que integran el departamento de Guatemala son 17, a continuación, la población de cada municipio para el año 2020:

**Tabla 9**  
**Estimaciones de la Población por municipio del**  
**departamento de Guatemala**

1	Guatemala	995,393
2	Amatitlán	128,299
3	Chinautla	146,876
4	Chuarrancho	14,697
5	Fraijanes	55,387
6	Mixco	507,549
7	Palencia	67,639
8	San José del Golfo	6,143
9	San José Pinula	90,287
10	San Juan Sacatepéquez	259,420
11	San Miguel Petapa	221,864
12	San Pedro Ayampuc	93,801
13	San Pedro Sacatepéquez	48,467
14	San Raymundo	34,790
15	Santa Catarina Pinula	107,610
16	Villa Canales	176,559
17	Villa Nueva	618,397

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Instituto Nacional de Estadística

## Gráfica No. 02 Habitantes departamento de Guatemala por municipios



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Instituto Nacional de Estadística

El municipio que presenta mayor cantidad de habitantes es Guatemala, sin embargo, el número se incrementa considerablemente, debido al flujo de personas que laboran y circulan por este territorio diariamente, cantidad que asciende aproximadamente a 1,800,000 lo cual tiene repercusión en la suficiencia de los recursos financieros, los cuales deben utilizarse para atender las necesidades que presenta la población que reside en el municipio, así como para atender servicios que requieren quienes transitan y laboran en el municipio, pero que residen fuera de éste.

Es importante definir lo que es una Municipalidad:

“La Municipalidad es el ente del Estado 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 o un pueblo.” (Municipalidad de Guatemala, 2018)

“Una función importante de la Municipalidad es la planificación, el control y la evaluación del desarrollo y crecimiento de su territorio. También se presta especial atención a los aspectos sociales y a buscar contribuir a mejorar la calidad de vida de los vecinos.” (Municipalidad de Guatemala, 2018)

“Los recursos necesarios para proveer los servicios y realizar obra, la Municipalidad los obtiene principalmente del pago de arbitrios, como boleto de ornato, Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), y tasas que se cobran en algunas gestiones.” (Municipalidad de Guatemala, 2018)

“A partir de 1986 se hace obligatorio el aporte constitucional que el Estado debe otorgar a todas las municipalidades del país, de esta manera se hace efectiva la autonomía de los gobiernos locales. Este fue uno de los primeros logros obtenidos por la Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM), la cual se constituyó formalmente el 19 de octubre de 1960.” (Municipalidad de Guatemala, 2018)

“Con el nuevo Código Municipal (Decreto No. 12-2002) los alcaldes guatemaltecos han reafirmado el carácter autónomo de los municipios. La Municipalidad plantea la necesidad de la descentralización como estrategia para el fortalecimiento municipal, por considerar que sólo con gobiernos locales fuertes podría lograrse un país fuerte.” (Municipalidad de Guatemala, 2018)

Las municipalidades cuentan con recursos financieros que les permite cumplir con sus planes y objetivos en beneficio de los pobladores de la extensión territorial sobre la cual poseen competencia.

## **4.2 El Impuesto Único Sobre Inmuebles en Guatemala**

La normativa vigente señala que cualquier persona que sea poseedora de alguna propiedad es contribuyente del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en tal sentido tiene el compromiso de cumplir con la realización de una erogación monetaria. La forma de pagar el impuesto es anual, sin embargo, según lo establece la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la periodicidad de pago es trimestral, y se debe realizar en los meses de enero, abril, julio, octubre.

El objetivo principal de la recaudación del impuesto, es permitir el desarrollo de los habitantes de cada municipio. La recaudación del impuesto se divide en dos maneras: La primera, que corresponde al 70%, es destinado a la municipalidad y posteriormente se distribuye en servicios básicos y obras de infraestructura en beneficio de las personas oriundas del lugar.

La segunda es dada al Estado y se usa en gastos administrativos de funcionamiento público.

Existen lineamientos y requisitos legales y administrativos, que las municipalidades deben cumplir para tener la potestad de administrar y recaudar el Impuesto Único Sobre Inmuebles. En tal sentido las municipalidades deben avocarse a la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles DICABI, y el programa Impuesto Único Sobre Inmuebles, que está adscrito al Ministerio de Finanzas Públicas cuya misión es capacitar oficialmente a las autoridades, funcionarios y técnicos municipales en el tema referido.

Aparte del Acuerdo Municipal de traslado de la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se entrega un documento que hace referencia entre otros, a los temas siguientes:

- a. Determinación de límites municipales y de bienes inmuebles propios de su jurisdicción.

- b. Actualización de información del registro inmobiliario, como avisos notariales, inscripción de nuevos bienes inmuebles y actualización de valores de estos.
  - 1. Facturación.
  - 2. Cuenta corriente.
  - 3. Distribución de fondos.
  - 4. Cobro del impuesto.
  - 5. Actualización de registros inmobiliarios, como registros de construcciones, adiciones y mejoras.
  - 6. Avalúos.

Luego de completar los requisitos cada municipalidad inicia la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, por lo que debe promover el conocimiento de los vecinos residentes en el perímetro de acuerdo con su jurisdicción. Dentro de los documentos que debe elaborar cada municipalidad para el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, están los siguientes:

- a. Resolución de aprobación de autoavalúo o avalúo.
- b. Resolución de aceptación o negación de impugnación.
- c. Resolución aprobando el nuevo valor del bien inmueble, por construcción, adiciones y mejoras.
- d. Resolución de actualización de ubicación del inmueble.

#### **4.3 Situación actual de la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en las municipalidades de la región metropolitana**

El ámbito jurídico de las Municipalidades se encuentra regulado en los artículos 253, 254, 255 y 257 de la Constitución Política de la República de Guatemala, así como lo que establece el Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal.

Para la gestión de las atribuciones conferidas en el Código Municipal, el municipio puede promover actividades diversas, tales como: económicas, culturales, ambientales,

sociales, así como la prestación de servicios que promuevan el mejoramiento de vida de la población del municipio.

Las municipalidades cuentan con competencias inherentes al municipio, tales como:

- a. Abastecimiento de agua potable a las viviendas.
- b. Sistema de alcantarillado
- c. Alumbrado público
- d. Mercados, rastros
- e. Cementerios
- f. Limpieza y ornato calles
- g. Tratamiento desechos sólidos
- h. Atención vías públicas urbanas y mantenimiento de éstas
- i. Regulación transporte público y de carga
- j. Control de negocios abiertos al público
- k. Entre otros.

Por las atribuciones que deben ejecutar las municipalidades, deben contar con recursos financieros, que les permita el cumplimiento de estas obligaciones que le confiere la Constitución Política de la República de Guatemala, así como el Código Municipal.

Se ha mencionado los diferentes tipos de ingresos obtenidos por las municipalidades, para la minoría de la región metropolitana los ingresos tributarios representan en promedio el 38% de sus ingresos totales, sin embargo, hay algunas que dependen de las transferencias que realiza el Ministerio de Finanzas Públicas por la recaudación del presupuesto nacional y el porcentaje que corresponde a cada una de éstas.

A continuación, se muestran los ingresos que perciben las municipalidades de la región metropolitana, por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y su relación con los ingresos corrientes totales, no obstante, no se consideran los ingresos por transferencias del gobierno central, en atención a que el Impuesto Único Sobre

Inmuebles es un impuesto directo, el cual tiene incidencia directa la municipalidad en su obtención.

#### 4.3.1 Municipalidad de Guatemala

Los ingresos de la Municipalidad de Guatemala, se obtienen por impuestos indirectos e impuestos directos, tasas y transferencias corrientes del sector público.

Los diferentes ingresos que percibe cada municipio parecen suficientes para cubrir con los compromisos en cada uno de éstos, no obstante, en la práctica puede apreciarse que cada municipio cuenta con mecanismos diversos, y el territorio, así como el desarrollo económico de estos es diferente.

En el caso de la municipalidad de Guatemala, durante los años 2017, 2018 y 2019, presenta los siguientes datos de ingresos percibidos:

**Tabla 10**  
**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**  
**PRESUPUESTO ASIGNADO Y PERCIBIDO 2017**

<b>Nombre Recurso Auxiliar</b>	<b>Vigente</b>	<b>Percibido</b>	<b>%</b>
PAGOS POR NOMENCLATURA MUNICIPAL	200,000.00	126,770.00	63%
CONVENIO DE PAGO IUSI	500,000.00	51,016.89	10%
INGRESOS REGULARES RENTA INMOBILIARIA	10,000.00	9,233.98	92%
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES	435,106,000.00	431,935,495.87	99%
	<b>435,816,000.00</b>	<b>432,122,516.74</b>	

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental SICOIN y Ministerio de Finanzas Públicas

**Tabla 11**  
**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**  
**PRESUPUESTO ASIGNADO Y PERCIBIDO 2018**

<b>Nombre Recurso Auxiliar</b>	<b>Vigente</b>	<b>Percibido</b>	<b>%</b>
INGRESOS REGULARES RENTA INMOBILIARIA	10,000.00	3,757.59	38%
PAGOS POR NOMENCLATURA MUNICIPAL	200,000.00	50.00	0%
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES	465,805,000.00	463,530,940.12	100%
CONVENIO DE PAGO IUSI	500,000.00	76,387.22	15%
	<b>466,515,000.00</b>	<b>463,611,134.93</b>	

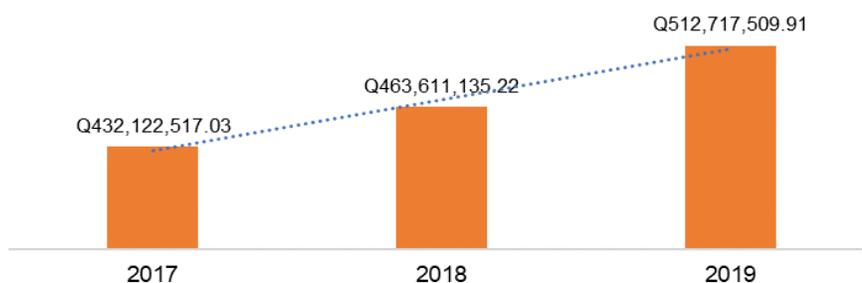
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental SICOIN

**Tabla 12**  
**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**  
**PRESUPUESTO ASIGNADO Y PERCIBIDO 2019**

<b>Nombre Recurso Auxiliar</b>	<b>Vigente</b>	<b>Percibido</b>	
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES	549,977,000.00	512,690,064.29	93%
CONVENIO DE PAGO IUSI	500,000.00	22,850.08	5%
PAGOS POR NOMENCLATURA MUNICIPAL	200,000.00	0.00	0%
INGRESOS REGULARES RENTA INMOBILIARIA	10,000.00	4,595.21	46%
	<b>550,687,000.00</b>	<b>512,717,509.58</b>	

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental SICOIN y Ministerio de Finanzas Públicas

**Gráfica No. 03**  
**Municipalidad de Guatemala**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Los cuadros anteriores, permiten visualizar el presupuesto de ingresos percibido durante los años 2017, 2018 y 2019 al rubro de ingresos por la tenencia del patrimonio, y puede apreciarse que el Impuesto Único Sobre Inmuebles es el más representativo de dicho rubro.

Con un monto percibido anual superior a los Q.400,000,000.00 durante los años 2017 y 2018, y superando para el año 2019 un monto de Q.510,000,000.00, se ve reflejada la gestión administrativa que se realiza en la percepción de este impuesto directo, que recauda la Municipalidad de Guatemala.

**Tabla 13**  
**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**  
**PRESUPUESTO ASIGNADO 2017**

Nombre	Vigente Q.	Asignado Q.	% Asignado
DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS	3,570,000.00	3,570,000.00	0%
DISMINUCION DE CAJA Y BANCOS	65,589,807.00	15,000,000.00	1%
POR DEPOSITOS INTERNOS	2,800,000.00	2,000,000.00	0%
SOBRE ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS	59,500.00	59,500.00	0%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS MUNICIPALES	83,900,500.00	72,256,500.00	5%
ORIGINADAS POR INGRESOS NO TRIBUTARIOS	26,125,000.00	25,225,000.00	2%
OTROS ARRENDAMIENTOS	6,324,000.00	5,124,000.00	0%
SOBRE LA TENENCIA DE PATRIMONIO	435,816,000.00	415,210,000.00	29%
ORIGINADOS POR INGRESOS NO TRIBUTARIOS	1,843,200.00	1,843,200.00	0%
DE EMPRESAS PRIVADAS	656,600.00	581,600.00	0%
SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES	36,682,300.00	35,791,300.00	2%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	96,000,000.00	96,000,000.00	7%
TASAS Y LICENCIAS VARIAS	490,059,500.00	506,896,500.00	35%
OTROS ARBITRIOS MUNICIPALES	33,723,000.00	33,723,000.00	2%
REGALIAS	1,180,000.00	1,180,000.00	0%
ARRENDAMIENTO DE TIERRAS Y TERRENOS	11,400.00	11,400.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	11,562,000.00	11,102,000.00	1%
DISMINUCION DE CAJA Y BANCOS	22,941,836.00	0.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	22,000,000.00	22,000,000.00	2%
SOBRE DIVERSIONES Y ESPECTACULOS	3,287,000.00	2,626,000.00	0%
SOBRE DERIVADOS DEL PETROLEO	62,000,000.00	55,000,000.00	4%
CONTRIBUCIONES POR MEJORAS	2,100,000.00	2,100,000.00	0%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	1,300,000.00	700,000.00	0%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	7,000,000.00	35,000,000.00	2%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	92,000,000.00	92,000,000.00	6%
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>1,508,531,643.00</b>	<b>1,435,000,000.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental SICOIN y Ministerio de Finanzas Públicas

**Tabla 14**  
**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**  
**PRESUPUESTO ASIGNADO 2018**

Nombre	Vigente Q.	Asignado Q.	% Asignado
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	23,967,000.00	43,967,000.00	3%
SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES	37,759,000.00	37,115,000.00	2%
DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS	3,570,000.00	3,570,000.00	0%
SOBRE DERIVADOS DEL PETRÓLEO	60,000,000.00	60,000,000.00	4%
DE EMPRESAS PRIVADAS	1,000,000.00	1,000,000.00	0%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	1,000,000.00	1,000,000.00	0%
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	185,803,165.00	20,000,000.00	1%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	82,800,000.00	82,800,000.00	5%
REGALÍAS	2,200,000.00	1,200,000.00	0%
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	10,000,000.00	10,000,000.00	1%
ARRENDAMIENTO DE TIERRAS Y TERRENOS	15,000.00	15,000.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	72,000,000.00	72,000,000.00	5%
SOBRE DIVERSIONES Y ESPECTÁCULOS	3,630,000.00	2,630,000.00	0%
SOBRE LA TENENCIA DE PATRIMONIO	466,515,000.00	444,710,000.00	29%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS MUNICIPALES	112,518,000.00	72,899,000.00	5%
ORIGINADOS POR INGRESOS NO TRIBUTARIOS	1,900,000.00	1,850,000.00	0%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	350,000.00	350,000.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	10,700,000.00	53,700,000.00	4%
CONTRIBUCIONES POR MEJORAS	2,100,000.00	2,100,000.00	0%
OTROS ARBITRIOS MUNICIPALES	35,032,000.00	35,032,000.00	2%
POR DEPÓSITOS INTERNOS	3,087,000.00	3,087,000.00	0%
TASAS Y LICENCIAS VARIAS	493,369,000.00	494,743,000.00	33%
ORIGINADAS POR INGRESOS NO TRIBUTARIOS	26,225,000.00	26,225,000.00	2%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	24,000,000.00	24,000,000.00	2%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	12,000,000.00	12,000,000.00	1%
SOBRE ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS	58,000.00	57,000.00	0%
OTROS ARRENDAMIENTOS	6,105,000.00	5,850,000.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	9,200,000.00	9,200,000.00	1%
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>1,686,903,165.00</b>	<b>1,521,100,000.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental SICOIN y Ministerio de Finanzas Públicas

**Tabla 15**  
**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**  
**PRESUPUESTO ASIGNADO 2019**

Nombre	Vigente Q.	Asignado Q.	% Asignado
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	22,327,250.00	49,350,000.00	3%
TASAS Y LICENCIAS VARIAS	343,894,000.00	348,211,000.00	22%
CONTRIBUCIONES POR MEJORAS	2,100,000.00	2,100,000.00	0%
OTROS ARBITRIOS MUNICIPALES	43,032,000.00	43,032,000.00	3%
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	228,281,315.00	24,361,000.00	2%
DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS	3,590,000.00	3,570,000.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	53,700,000.00	53,700,000.00	3%
SOBRE LA TENENCIA DE PATRIMONIO	550,687,000.00	532,810,000.00	33%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	1,059,000.00	1,000,000.00	0%
SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES	39,168,000.00	38,810,000.00	2%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	15,000,000.00	15,000,000.00	1%
SOBRE DERIVADOS DEL PETRÓLEO	75,000,000.00	75,000,000.00	5%
DE EMPRESAS PRIVADAS	1,000,000.00	1,000,000.00	0%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	0.00	1,000,000.00	0%
DE ORGANISMOS E INSTITUCIONES INTERNACIONALES	1,000,000.00	0.00	0%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS MUNICIPALES	131,128,750.00	103,274,000.00	6%
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	0.00	20,000,000.00	1%
POR DEPÓSITOS INTERNOS	3,087,000.00	3,087,000.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	90,000,000.00	90,000,000.00	6%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	78,750,000.00	78,750,000.00	5%
SOBRE DIVERSIONES Y ESPECTÁCULOS	3,538,000.00	3,078,000.00	0%
REGALÍAS	1,380,000.00	1,200,000.00	0%
ORIGINADAS POR INGRESOS NO TRIBUTARIOS	41,123,000.00	37,618,000.00	2%
ORIGINADOS POR INGRESOS NO TRIBUTARIOS	1,877,000.00	1,877,000.00	0%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	26,250,000.00	26,250,000.00	2%
ARRENDAMIENTO DE TIERRAS Y TERRENOS	515,000.00	15,000.00	0%
SOBRE ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS	58,000.00	57,000.00	0%
OTROS ARRENDAMIENTOS	6,375,000.00	5,850,000.00	0%
DE EMPRESAS PÚBLICAS MUNICIPALES	30,000,000.00	30,000,000.00	2%
DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL	10,000,000.00	10,000,000.00	1%
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>1,803,920,315.00</b>	<b>1,600,000,000.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental SICOIN y Ministerio de Finanzas Públicas

Los datos contenidos en las tablas anteriores, correspondientes al presupuesto total municipal, detallado por clase de rubro de ingresos, de los años 2017, 2018 y 2019, muestra la proyección que se tiene en la recaudación de los distintos ingresos, y el monto que al final del año quedó presupuestado en los ingresos.

Para el caso del Impuesto Único Sobre Inmuebles, tiene asignado un presupuesto representativo del 29%, 29% y 33% para los años 2017, 2018 y 2019, respectivamente, de los ingresos anuales que han presupuestado, y durante el año ha sido incrementado, debido a que este impuesto es muy importante para el funcionamiento de la corporación municipal para el cumplimiento de los fines, y las estrategias empleadas por la administración han sido exitosas en la percepción de los ingresos.

La relevancia para los ingresos municipales, comparado con el Impuesto Único Sobre Inmuebles se describe de la siguiente forma: Por cada Q.100.00 que se tiene presupuestado percibir por la Municipalidad de Guatemala en el año 2017 y 2018, Q.29.00 corresponderán a percepción del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Para el año 2019, por cada Q.100.00 de ingresos presupuestados a percibir, Q.33.00 corresponderán a Impuesto Único Sobre Inmuebles.

De los rubros que se detallan en los cuadros anteriores, es posible establecer que los ingresos más representativos corresponden al Impuesto Único Sobre Inmuebles con Q.431,935,495.87, que fueron recaudados por la Municipalidad de Guatemala durante el año 2017, que corresponde al 92.71% del valor presupuestado del impuesto, que es de Q.395,752,000.00.

El presupuesto de ingresos programado por la Municipalidad capitalina asciende a Q.1,435,000,000.00 por lo que el monto que fue recaudado por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles representa un 25.57% del total de ingresos proyectado.

Como puede apreciarse en la recaudación de los impuestos directos que realiza la Municipalidad de Guatemala, es eficiente y en el caso del Impuesto Único Sobre Inmuebles presenta una ejecución casi en su totalidad de acuerdo con las proyecciones de ingresos que realiza anualmente.

Lo cual significa que los procedimientos que realiza actualmente son adecuados de acuerdo a los presupuestos planificados cada año, no obstante, es interesante conocer si dichos procedimientos pueden ser fortalecidos e implementar algunas mejoras que retribuyan en mejor recaudación a la que actualmente se percibe.

#### 4.3.2 Municipalidad de Amatlán

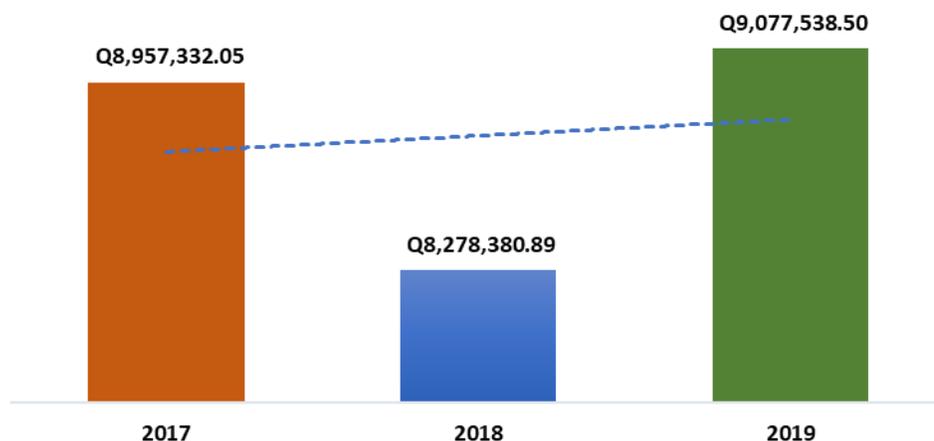
El municipio de Amatlán reporta ingresos percibidos del Impuesto Único Sobre Inmuebles, durante los años 2017, 2018, 2019, de la forma siguiente:

**Tabla 16**  
**MUNICIPALIDAD DE AMATILÁN**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	8,957,332.05	8,278,380.89	9,077,538.50

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Amatlán

**Gráfica No. 04**  
**Municipalidad de Amatlán**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 17**  
**MUNICIPALIDAD DE AMATITLÁN**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	35,008,529.44	8,957,332.05	26%
2018	35,645,463.41	8,278,380.89	23%
2019	40,894,103.75	9,077,538.50	22%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Amatitlán

**Gráfica No. 05**  
**Municipalidad de Amatitlán**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

La recaudación de los años 2017, 2018 y 2019, percibidos por la municipalidad de Amatitlán, correspondiente a ingresos por el Impuesto Único Sobre Inmuebles no han variado significativamente, no obstante, el presupuesto vigente ha sido incrementado considerablemente, los ingresos de este impuesto han sido constantes, y las fuentes de ingreso principales corresponden a otros rubros.

El análisis de la recaudación de este impuesto, permite considerar que ésta puede aumentarse de manera que la municipalidad pueda atender otro tipo de necesidades de los vecinos residentes, en ese sentido, la implementación de estrategias o acciones y actividades, para mejorar los ingresos de este impuesto, son necesarios.

Los ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles representan el 26%, 23%, 22%, para los años 2017, 2018 y 2019, respectivamente, respecto de los ingresos corrientes obtenidos durante esos períodos.

El funcionamiento de la municipalidad se ejecuta en un porcentaje alto con los ingresos que perciben por diferentes fuentes, y aproximadamente el 25% corresponde a los ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

### 4.3.3 Municipalidad de Chinautla

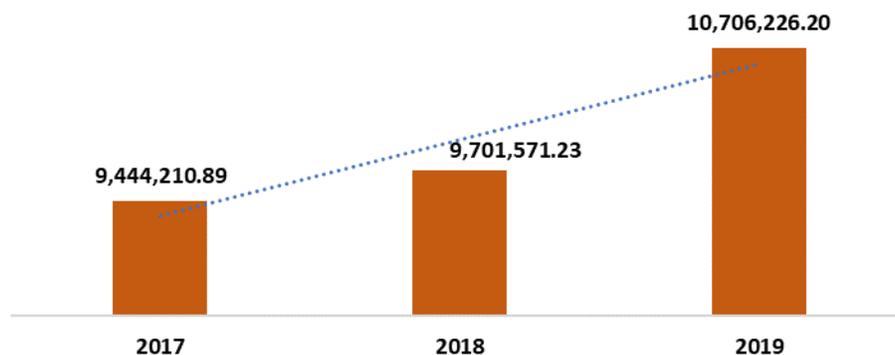
En el año 2017, 2018 y 2019 por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la municipalidad de Chinautla, recaudó los siguientes montos:

**Tabla 18**  
**MUNICIPALIDAD DE CHINAUTLA**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

IMPUESTO	2017	2018	2019
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	9,444,210.89	9,701,571.23	10,706,226.20

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Chinautla

**Gráfica No. 06**  
**Municipalidad de Chinautla**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 19**  
**MUNICIPALIDAD DE CHINAUTLA**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	33,956,636.64	9,444,210.89	28%
2018	36,664,162.64	9,701,571.23	26%
2019	38,700,809.43	10,706,226.20	28%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Chinautla

**Gráfica No. 07**  
**Municipalidad de Chinautla**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

La comparación de los ingresos tributarios del Impuesto Único Sobre Inmuebles con relación a los ingresos corrientes totales de la Municipalidad de Chinautla, muestran que dichos ingresos tienden al alza, no obstante, el porcentaje que representan respecto de los ingresos corrientes no alcanza el 30% en cada año.

La municipalidad de Chinautla puede generar elementos que promuevan mejora en la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y el beneficio económico puede ser reinvertido en la mejora de las condiciones de los vecinos que residen en el municipio, así como las personas que transitan o laboran en el lugar.

#### 4.3.4 Municipalidad de Chuarrancho

Para el año 2017 la municipalidad de Chuarrancho contempla un presupuesto de ingresos de Q.25,500,000.00 el cual fue ampliado en Q.47,720,148.45, que hacen presupuesto vigente por Q.73,220,148.45; y por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles presenta recaudación de Q.100,647.78, lo cual evidencia la falta de interés en los ingresos por este impuesto.

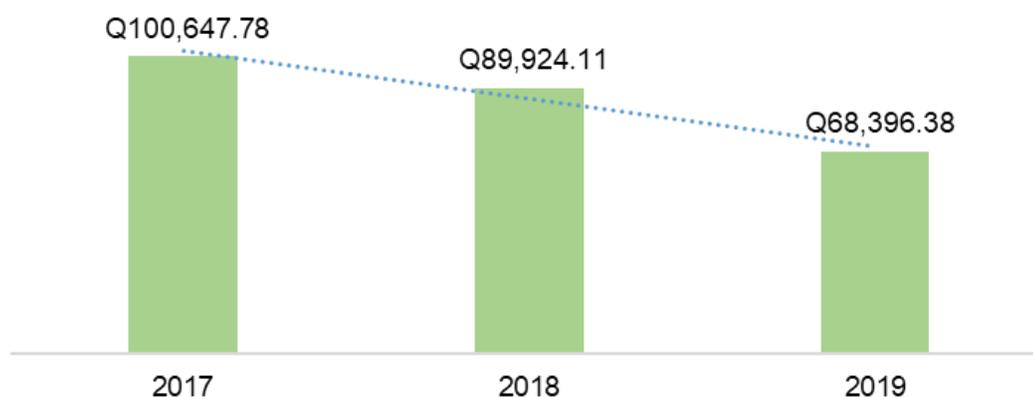
Los ingresos corrientes percibidos durante los años 2017, 2018 y 2019, se muestran a continuación.

**Tabla 20**  
**MUNICIPALIDAD DE CHUARRANCHO**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	100,647.78	89,924.11	68,396.38

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Chuarrancho

**Gráfica No. 08**  
**Municipalidad de Chuarrancho**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 21**  
**MUNICIPALIDAD DE CHUARRANCHO**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	7,418,670.97	100,647.78	1%
2018	6,880,631.90	89,924.11	1%
2019	5,621,325.20	68,396.38	1%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Chuarrancho

**Gráfica No. 09**  
**Municipalidad de Chuarrancho**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Los ingresos que genera el Impuesto Único Sobre Inmuebles, no es considerado fundamental para el funcionamiento de la Municipalidad de Chuarrancho, derivado a que dicho ingreso únicamente representa el 1% de los ingresos corrientes anuales, como se refleja en la información de los años 2017, 2018 y 2019, con ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles por Q.100,647.78, Q.89,924.11 y Q.68,396.38, respectivamente. Es oportuno que la municipalidad evalúe la forma como gestionan

dicho rubro, y enfocarlo de manera diferente, en atención a que este impuesto puede generar ingresos superiores a los que actualmente se perciben.

El dato que revela la recaudación es preocupante para la municipalidad, debido a que no representa porcentaje relevante comparado con el presupuesto general de ingresos de los años 2017, 2018 y 2019, y crea la incertidumbre relacionada con la gestión que realizan en obtener los ingresos por este concepto.

Lo anterior refleja que la municipalidad basa su funcionamiento de otro tipo de ingresos diferente al Impuesto Único Sobre Inmuebles.

#### 4.3.5 Municipalidad de Fraijanes

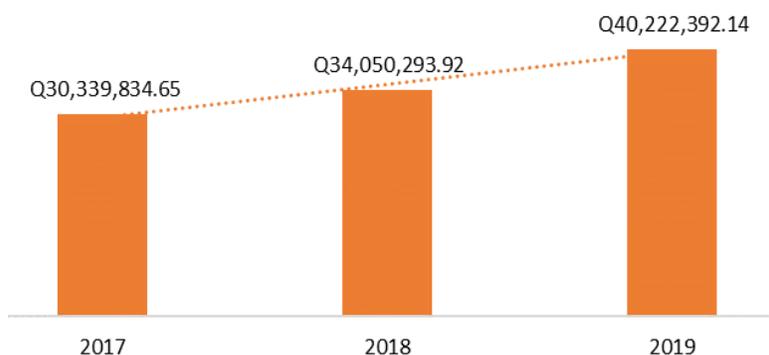
La Municipalidad de Fraijanes muestra una gestión eficiente en la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, como se refleja en los datos siguientes:

**Tabla 22**  
**MUNICIPALIDAD DE FRAIJANES**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)</b>	30,339,834.65	34,050,293.92	40,222,392.14

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Fraijanes

**Gráfica No. 10**  
**Municipalidad de Fraijanes**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



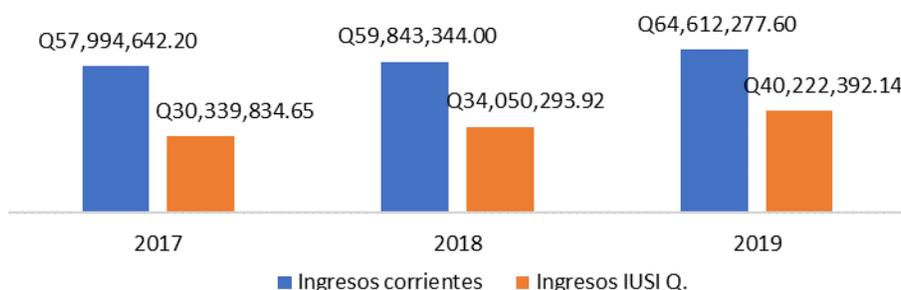
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 23**  
**MUNICIPALIDAD DE FRAIJANES**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	57,994,642.20	30,339,834.65	52%
2018	59,843,344.00	34,050,293.92	57%
2019	64,612,277.60	40,222,392.14	62%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Fraijanes

**Gráfica No. 11**  
**Municipalidad de Fraijanes**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

La gestión que actualmente realizan en la comuna de Fraijanes, se muestra eficiente, cuando se verifica el porcentaje que representa el Impuesto Único Sobre Inmuebles con respecto a los ingresos corrientes anuales de los años 2017, 2018 y 2019. Los ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles ascendieron a Q.30,339,834.65, Q.34,050,293.92 y Q.40,222,392.14 para los últimos tres años, representando el 52%, 57% y 62%, respectivamente, lo cual refleja una gestión que tiende al alza en la recaudación, y si dichos recursos son administrados adecuadamente, pueden ayudar a la mejora del municipio, y bienestar para los pobladores del mismo.

#### 4.3.6 Municipalidad de Mixco

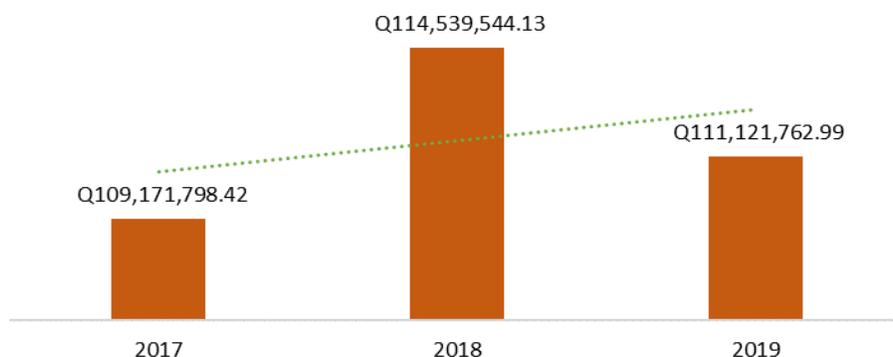
Mixco es uno de los municipios aledaños a la ciudad capital, y que presenta infraestructura en buenas condiciones, y que tiende a la mejora; los ingresos que percibe por Impuesto Único Sobre Inmuebles en los años 2017, 2018 y 2019 años son los siguientes:

**Tabla 24**  
**MUNICIPALIDAD DE MIXCO**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	109,171,798.42	114,539,544.13	111,121,762.99

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Mixco

**Gráfica No. 12**  
**Municipalidad de Mixco**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



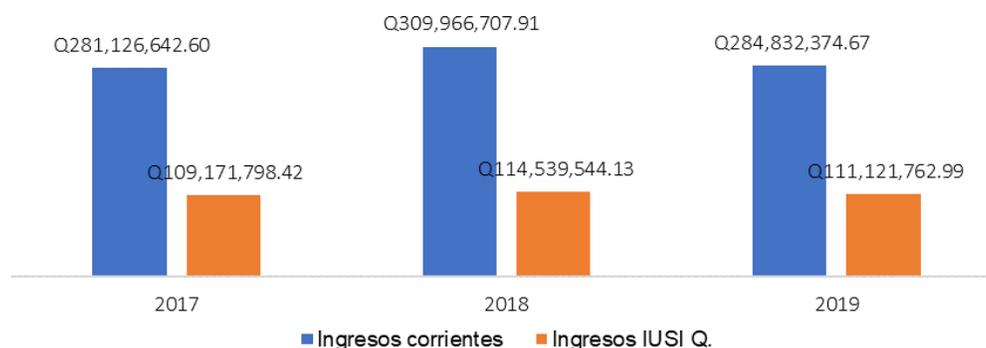
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 25**  
**MUNICIPALIDAD DE MIXCO**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	281,126,642.60	109,171,798.42	39%
2018	309,966,707.91	114,539,544.13	37%
2019	284,832,374.67	111,121,762.99	39%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Mixco

**Gráfica No. 13**  
**Municipalidad de Mixco**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

La Municipalidad de Mixco, presenta ingresos anuales del Impuesto Único Sobre Inmuebles superiores a los Q.100,000,000.00 en los últimos años, representando ingresos por Q.109,171,798.42, Q.114,539,544.13 y Q.111,121,762.99, con un 39%, 37% y 39%, respectivamente, para los años 2017, 2018 y 2019.

La gestión del impuesto es eficiente, sin embargo, siempre hay margen para mejorarla, fortaleciendo los mecanismos existentes, y de ser posible crear nuevas estrategias.

#### 4.3.7 Municipalidad de Palencia

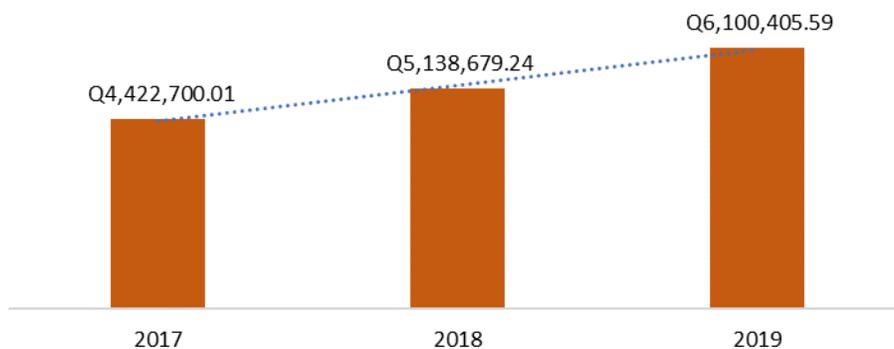
Los ingresos directos reportados durante el año 2017 ascienden a Q.4,422,700.01, y el presupuesto vigente es de Q.70,100,141.71, por lo que el porcentaje del Impuesto Único Sobre Inmuebles recaudado representa un 6.31% del presupuesto total.

**Tabla 26**  
**MUNICIPALIDAD DE PALENCIA**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

IMPUESTO	2017	2018	2019
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	4,422,700.01	5,138,679.24	6,100,405.59

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Palencia

**Gráfica No. 14**  
**Municipalidad de Palencia**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 27**  
**MUNICIPALIDAD DE PALENCIA**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

AÑO	Ingresos corrientes	Ingresos IUSI Q.	% IUSI del total
2017	15,316,723.98	4,422,700.01	29%
2018	18,194,964.35	5,138,679.24	28%
2019	21,102,334.10	6,100,405.59	29%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Palencia

**Gráfica No. 15**  
**Municipalidad de Palencia**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Es posible establecer que la Municipalidad de Palencia puede fortalecer los mecanismos para el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, lo cual será de beneficio para la misma municipalidad y también para la población del municipio. Presenta ingresos por Q.4,422,700.01, Q.5,138,679.24 y Q.6,100,405.59, para los años 2017, 2018 y 2019, respectivamente; los ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles representan cerca del 30% de los ingresos corrientes anuales del municipio. Sin embargo, es posible verificar que éstos aumentan, año con año, y es oportuno tratar de incrementarlos.

#### 4.3.8 Municipalidad de San José del Golfo

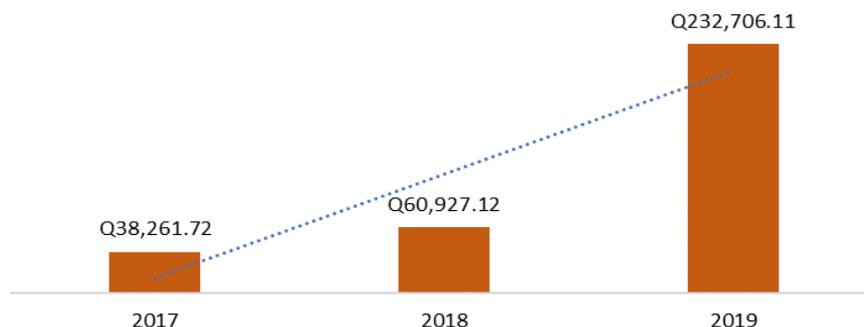
Los ingresos que reporta la Municipalidad de San José del Golfo para el año 2017, 2018 y 2019 por ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles están de la siguiente manera:

**Tabla 28**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	38,261.72	60,927.12	232,706.11

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San José del Golfo

**Gráfica No. 16**  
**Municipalidad de San José del Golfo**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 29**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	13,174,227.19	38,261.72	0%
2018	8,580,882.35	60,927.12	1%
2019	9,220,724.36	232,706.11	3%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San José del Golfo

**Gráfica No. 17**  
**Municipalidad de San José del Golfo**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Los ingresos que percibe la Municipalidad de San José del Golfo, por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles no son significativos comparados con los ingresos corrientes, y representan el 0%, 1% y 3% para los años 2017, 2018 y 2019, cuyos ingresos de Q.38,261.72, Q.60,927.12 y Q.232,706.11, respectivamente. Puede apreciarse un leve incremento anual en los ingresos, no obstante, es insuficiente para atender las necesidades innumerables del municipio, y es necesario mejorar las estrategias para obtener mejores ingresos.

### 4.3.9 Municipalidad de San José Pinula

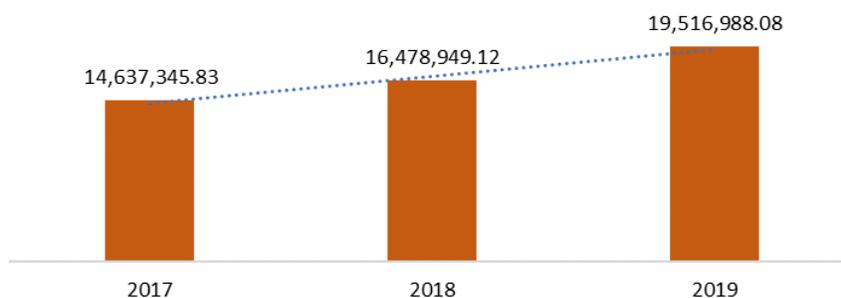
Durante los últimos tres años la Municipalidad de San José Pinula, percibió del Impuesto Único Sobre Inmuebles los siguientes ingresos:

**Tabla 30**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ PINULA**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	14,637,345.83	16,478,949.12	19,516,988.08

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San José Pinula

**Gráfica No. 18**  
**Municipalidad de San José Pinula**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



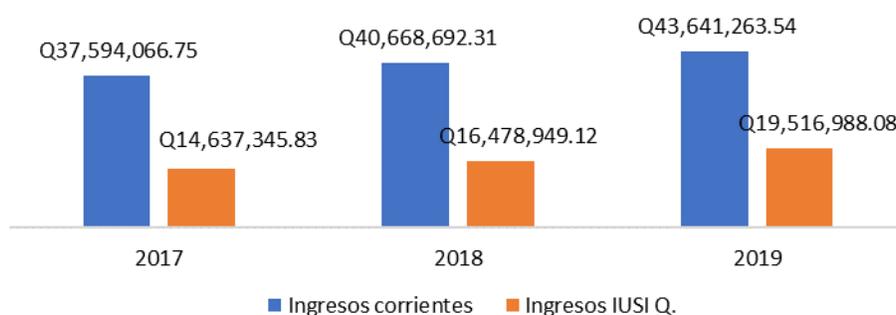
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 31**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ PINULA**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	37,594,066.75	14,637,345.83	39%
2018	40,668,692.31	16,478,949.12	41%
2019	43,641,263.54	19,516,988.08	45%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San José Pinula

**Gráfica No. 19**  
**Municipalidad de San José Pinula**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

San José Pinula es una de las municipalidades de la región metropolitana que presenta efectividad en la percepción del Impuesto Único Sobre Inmuebles, muestra de ello es que, durante los años 2017, 2018 y 2019, obtuvieron ingresos por Q.14,637,345.83, Q.16,478,949.12, Q.19,516,988.08, equivalente al 39%, 41% y 45%, respectivamente, respecto los ingresos corrientes totales percibidos en ese período.

#### 4.3.10 Municipalidad de San Juan Sacatepéquez

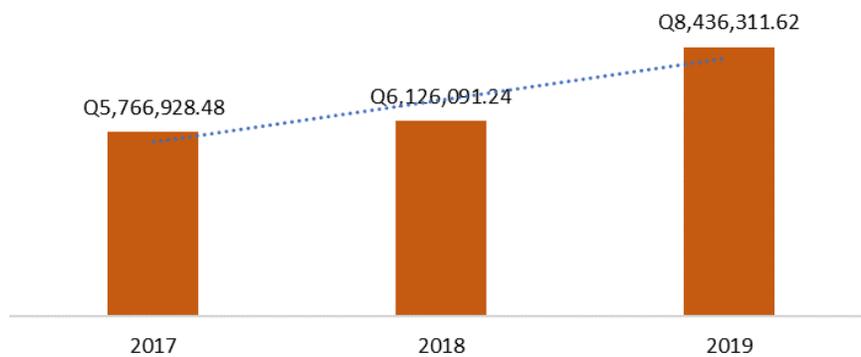
Los ingresos que se percibieron del Impuesto Único Sobre Inmuebles por los últimos años, para el municipio de San Juan Sacatepéquez, fueron de la forma siguiente:

**Tabla 32**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

IMPUESTO	2017	2018	2019
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	5,766,928.48	6,126,091.24	8,436,311.62

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez

**Gráfica No. 20**  
**Municipalidad de San Juan Sacatepéquez**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



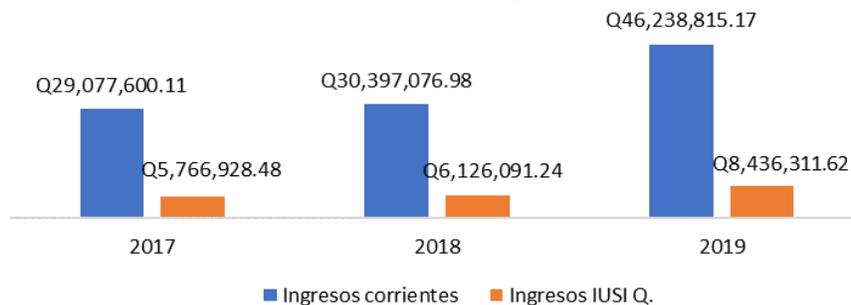
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 33**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

AÑO	Ingresos corrientes	Ingresos IUSI Q.	% IUSI del total
2017	29,077,600.11	5,766,928.48	20%
2018	30,397,076.98	6,126,091.24	20%
2019	46,238,815.17	8,436,311.62	18%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez

**Gráfica No. 21**  
**Municipalidad de San Juan Sacatepéquez**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Año con año van aumentando los ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles, refleja una positiva gestión de cobro, y requiere fortalecerla para obtener mejores resultados para el municipio, con una percepción del 20%, 20% y 18%, con ingresos por Q.5,766,928.48, Q.6,126,091.24 y Q.8,436,311.62, durante los años 2017, 2018 y 2019, respectivamente.

#### 4.3.11 Municipalidad de San Miguel Petapa

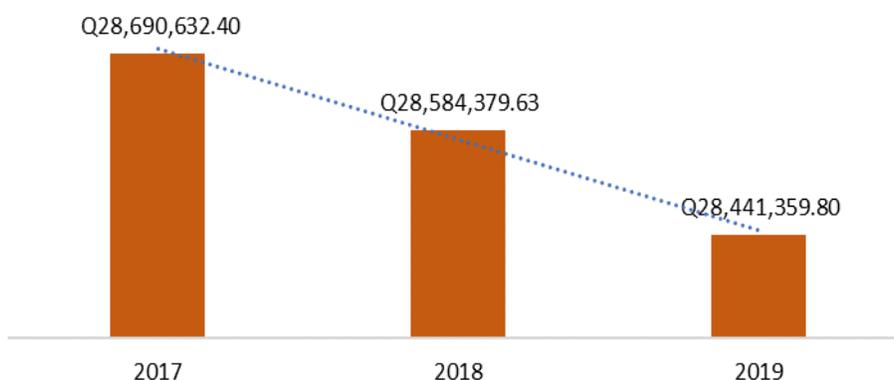
La municipalidad de San Miguel Petapa obtuvo ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles como se muestra a continuación:

**Tabla 34**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL PETAPA**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	28,690,632.40	28,584,379.63	28,441,359.80

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Miguel Petapa

**Gráfica No. 22**  
**Municipalidad de San Miguel Petapa**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

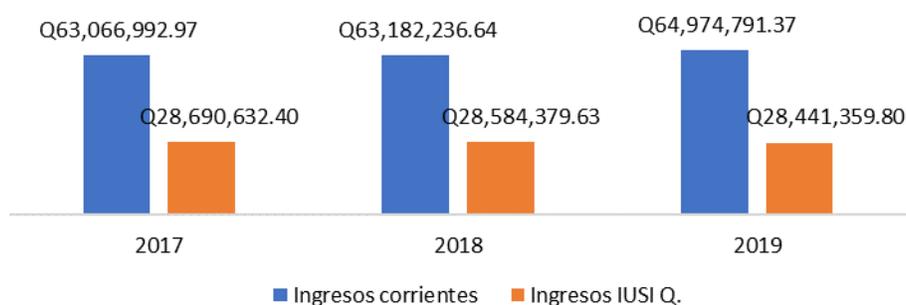
Tabla 35

**MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL PETAPA  
COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	63,066,992.97	28,690,632.40	45%
2018	63,182,236.64	28,584,379.63	45%
2019	64,974,791.37	28,441,359.80	44%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Miguel Petapa

**Gráfica No. 23  
Municipalidad de San Miguel Petapa  
Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI  
Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

De acuerdo a los datos indicados en las tablas anteriores, la Municipalidad de San Miguel Petapa, basa sus ingresos corrientes en gran parte, de los ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles, la cual representa en promedio el 45% de dichos ingresos corrientes, y durante los años 2017, 2018 y 2019, percibieron del Impuesto Único Sobre Inmuebles Q.28,690,632.40, Q.28,584,379.63 y Q.28,441,359.80, respectivamente, es posible observar un leve descenso en la recaudación de éste impuesto, lo cual equivale a menor inversión que realizará la comuna.

#### 4.3.12 Municipalidad de San Pedro Ayampuc

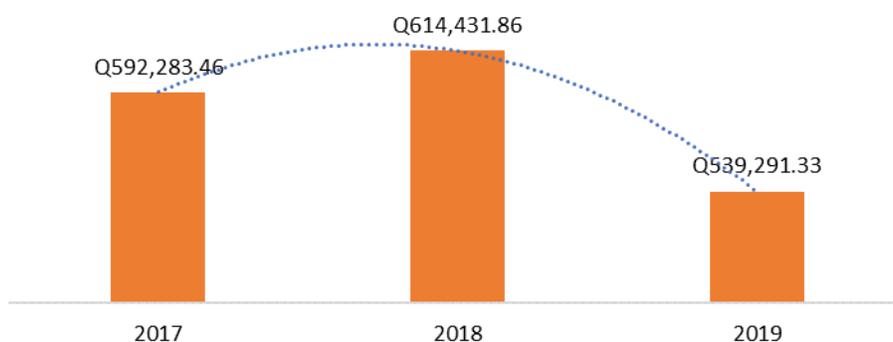
Los ingresos que la Municipalidad de San Pedro Ayampuc por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles ha percibido en los años 2017, 2018 y 2019, son los siguientes:

**Tabla 36**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO AYAMPUC**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)</b>	592,283.46	614,431.86	539,291.33

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Pedro Ayampuc

**Gráfica No. 24**  
**Municipalidad de San Pedro Ayampuc**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 37**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO AYAMPUC**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	9,426,933.55	592,283.46	6%
2018	9,050,043.96	614,431.86	7%
2019	9,998,982.28	539,291.33	5%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Pedro Ayampuc

**Gráfica No. 25**  
**Municipalidad de San Pedro Ayampuc**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Como se aprecia en la tabla anterior, los ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles no son significativos en la actualidad para la Municipalidad de San Pedro Ayampuc, debido a que el funcionamiento de esta municipalidad depende en mayor proporción de otros rubros de ingresos, y es necesario fortalecer la estrategia y verificar la forma de mejorarla. Los ingresos percibidos en los años 2017, 2018 y 2019, son de Q.592,283.46, Q.614,431.86 y Q.539,291.33, alcanzando únicamente el 6%, 7% y 5%, respectivamente para esos períodos.

#### **4.3.13 Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez**

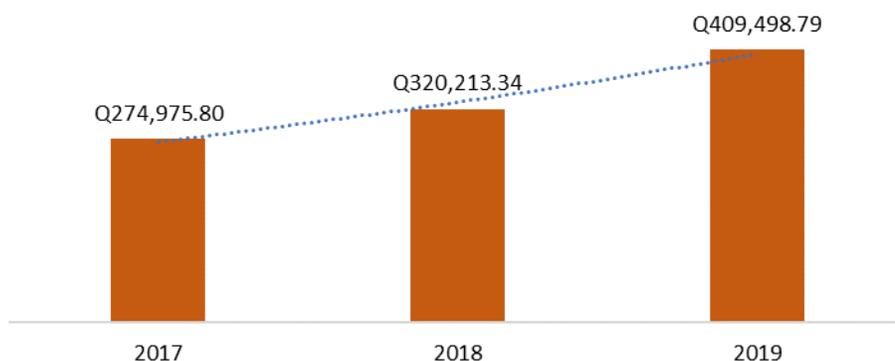
Para la municipalidad de San Pedro Sacatepéquez los ingresos que percibe del Impuesto Único Sobre Inmuebles no son significativos, y representan en promedio el 3% respecto los ingresos corrientes anuales, como se muestra a continuación:

**Tabla 38**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)</b>	274,975.80	320,213.34	409,498.79

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez

**Gráfica No. 26**  
**Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



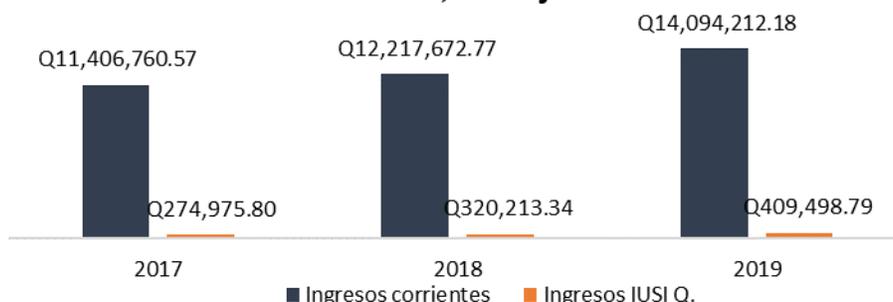
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 39**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	11,406,760.57	274,975.80	2%
2018	12,217,672.77	320,213.34	3%
2019	14,094,212.18	409,498.79	3%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez

**Gráfica No. 27**  
**Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Como se aprecia en la tabla anterior, los ingresos que perciben del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en los años 2017, 2018 y 2019, son por Q.274,975.80, Q.320,213.34 y Q.409,498.79, respectivamente; lo cual para la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez evidencia la falta de gestión eficiente de cobro, derivado a que representan únicamente el 2 y 3% con relación a los ingresos ordinarios totales.

#### 4.3.14 Municipalidad de San Raymundo

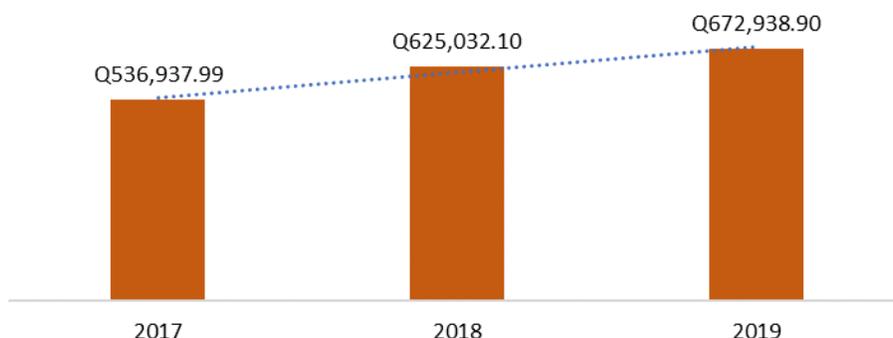
San Raymundo es una Municipalidad que obtiene pocos recursos por Impuesto Único Sobre Inmuebles, a continuación, los ingresos de los años 2017, 2018 y 2019.

**Tabla 40**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN RAYMUNDO**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

IMPUESTO	2017	2018	2019
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	536,937.99	625,032.10	672,938.90

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Raymundo

**Gráfica No. 28**  
**Municipalidad de San Raymundo**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



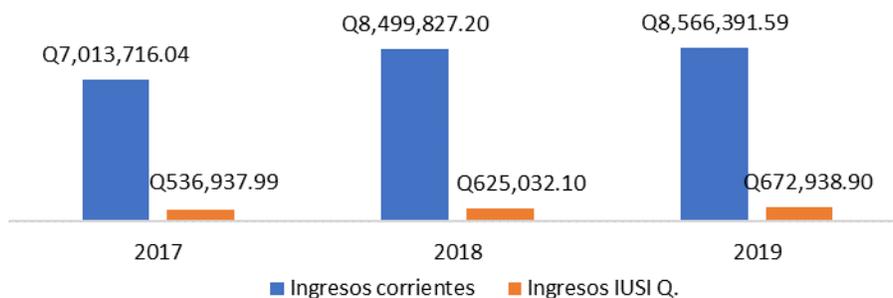
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 41**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN RAYMUNDO**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

AÑO	Ingresos corrientes	Ingresos IUSI Q.	% IUSI del total
2017	7,013,716.04	536,937.99	8%
2018	8,499,827.20	625,032.10	7%
2019	8,566,391.59	672,938.90	8%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de San Raymundo

**Gráfica No. 29**  
**Municipalidad de San Raymundo**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

La gestión de cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles es deficiente en la Municipalidad de San Raymundo, muestra de ello son los datos indicados en la tabla anterior, en la cual se puede apreciar que este impuesto representa el 8%, 7% y 8% sobre los ingresos corrientes anuales percibidos en los años 2017, 2018 y 2019.

El Impuesto Único Sobre Inmuebles es un impuesto directo al cual no se le da la importancia debida, y es necesario contar con estos recursos, que permitirán reinvertirlos en el municipio.

Una estrategia que podría implementarse en la Municipalidad de San Raymundo para incrementar la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, es la facilitación de pago al contribuyente, al acercarle estados de cuenta y cobros por medio de dispositivos electrónicos como POS, aceptación de pago por medio de cheque, en el que se le brinde los documentos de soporte inmediatos.

En el año 2017 se percibieron Q. 536,937.99, para el año 2018 Q. 625,032.10 y en el 2019 Q. 672,938.90, cantidades insuficientes para el logro de objetivos de la municipalidad.

#### **4.3.15 Municipalidad de Santa Catarina Pinula**

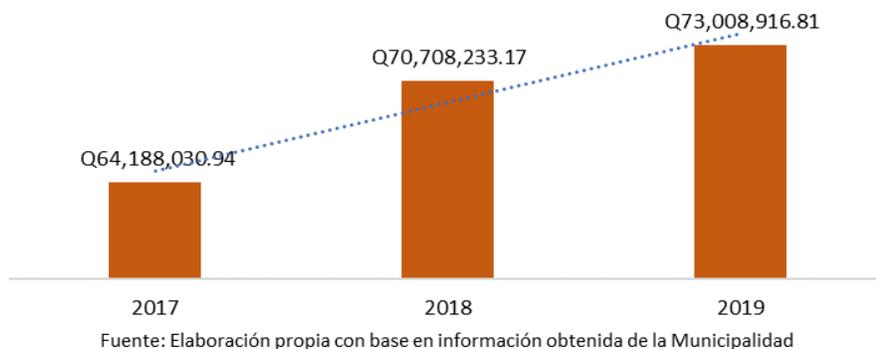
Una de las municipalidades que obtiene altos ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles es Santa Catarina Pinula, como se muestra a continuación:

**Tabla 42**  
**MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)	64,188,030.94	70,708,233.17	73,008,916.81

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula

**Gráfica No. 30**  
**Municipalidad de Santa Catarina Pinula**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



**Tabla 43**  
**MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

AÑO	Ingresos corrientes	Ingresos IUSI Q.	% IUSI del total
2017	128,390,572.74	64,188,030.94	50%
2018	131,608,295.31	70,708,233.17	54%
2019	141,124,029.19	73,008,916.81	52%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula

**Gráfica No. 31**  
**Municipalidad de Santa Catarina Pinula**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Santa Catarina Pinula es uno de los municipios que gestiona de manera eficiente el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, como muestra la tabla anterior; en promedio el 50% de los ingresos corrientes totales corresponden al Impuesto Único Sobre Inmuebles, lo que equivale a Q.64,188,030.94, Q.70,708,233.17 y Q.73,008,916.81, percibido durante los años 2017, 2018 y 2019, respectivamente.

#### 4.3.16 Municipalidad de Villa Canales

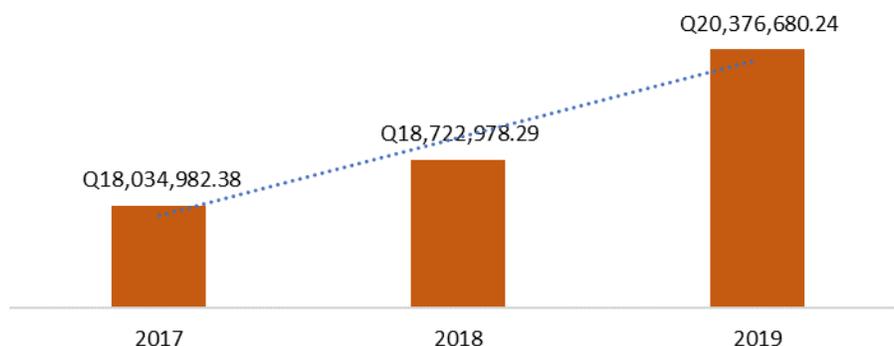
Los ingresos de la Municipalidad de Villa Canales, percibidos por Impuesto Único Sobre Inmuebles en los años 2017, 2018 y 2019, se presentan a continuación.

**Tabla 44**  
**MUNICIPALIDAD DE VILLA CANALES**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)</b>	18,034,982.38	18,722,978.29	20,376,680.24

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Villa Canales

**Gráfica No. 32**  
**Municipalidad de Villa Canales**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



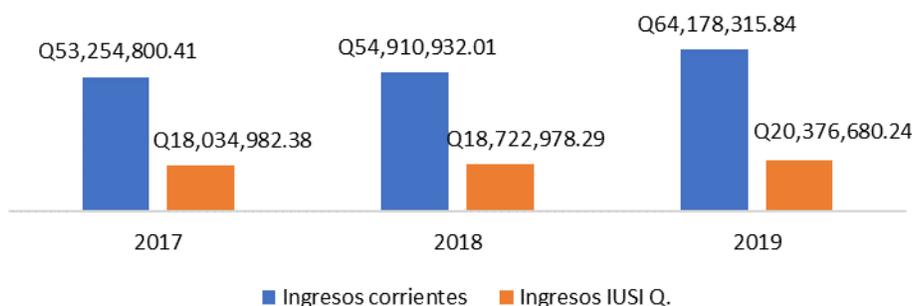
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 45**  
**MUNICIPALIDAD DE VILLA CANALES**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	53,254,800.41	18,034,982.38	34%
2018	54,910,932.01	18,722,978.29	34%
2019	64,178,315.84	20,376,680.24	32%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Villa Canales

**Gráfica No. 33**  
**Municipalidad de Villa Canales**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Los datos reflejados en la tabla anterior, permiten analizar la situación de ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la comuna de Villa Canales, en la cual en promedio obtienen el 32% de ingresos anuales con respecto a los ingresos corrientes; por lo que, en los años 2017, 2018 y 2019, percibieron Q.18,034,982.38, Q.18,722,978.29 y Q.20,376,680.24, respectivamente; esta cifra es importante para el funcionamiento de la municipalidad, y permite reinvertirse en bienestar del vecino del municipio.

### 4.3.17 Municipalidad de Villa Nueva

Villa Nueva es uno de los municipios más poblados de la región metropolitana, y las necesidades son diversas, por lo que la gestión que se realice en la captación de los recursos financieros es vital, para la inversión en la infraestructura del municipio.

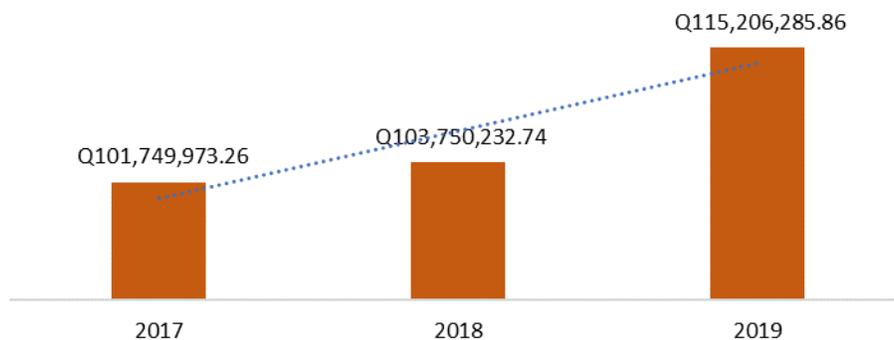
En los años de 2017, 2018 y 2019, percibieron por Impuesto Único Sobre Inmuebles Q.101,749,973.26, Q.103,750,232.74 y Q.115,206,285.86, como se muestra en las tablas siguiente:

**Tabla 46**  
**MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA**  
**INGRESOS DE IUSI**  
**AÑOS 2017-2019**

<b>IMPUESTO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>IMPUESTOS DIRECTOS (IUSI)</b>	101,749,973.26	103,750,232.74	115,206,285.86

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Villa Nueva

**Gráfica No. 34**  
**Municipalidad de Villa Nueva**  
**IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019**



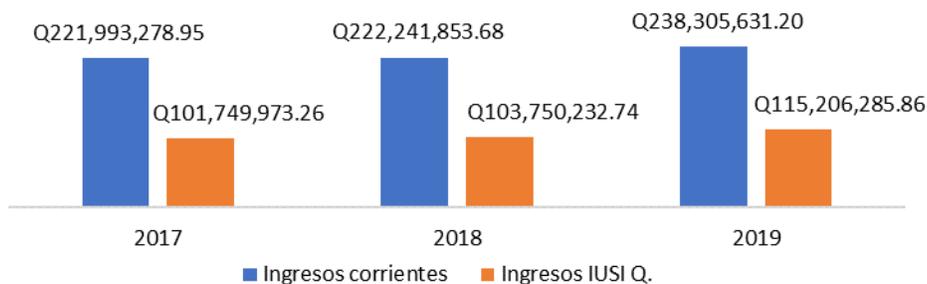
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

**Tabla 47**  
**MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA**  
**COMPARACIÓN INGRESOS CORRIENTES VS IUSI**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	<b>Ingresos IUSI Q.</b>	<b>% IUSI del total</b>
2017	221,993,278.95	101,749,973.26	46%
2018	222,241,853.68	103,750,232.74	47%
2019	238,305,631.20	115,206,285.86	48%

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad de Villa Nueva

**Gráfica No. 35**  
**Municipalidad de Villa Nueva**  
**Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI**  
**Años 2017, 2018 y 2019**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de la Municipalidad

Los ingresos que representa el Impuesto Único Sobre Inmuebles en la municipalidad de Villa Nueva representan en promedio el 47% sobre los ingresos corrientes anuales, porcentaje importante para alcanzar sus objetivos de ingresos, y que pueden ser invertidos de manera eficiente; éste impuesto crece en cantidad, cada año, y puede reinvertirse adecuadamente y mejorar la infraestructura del municipio, lo cual es uno de los objetivos de la percepción del mismo.

#### 4.4 Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles de las municipalidades de la región metropolitana

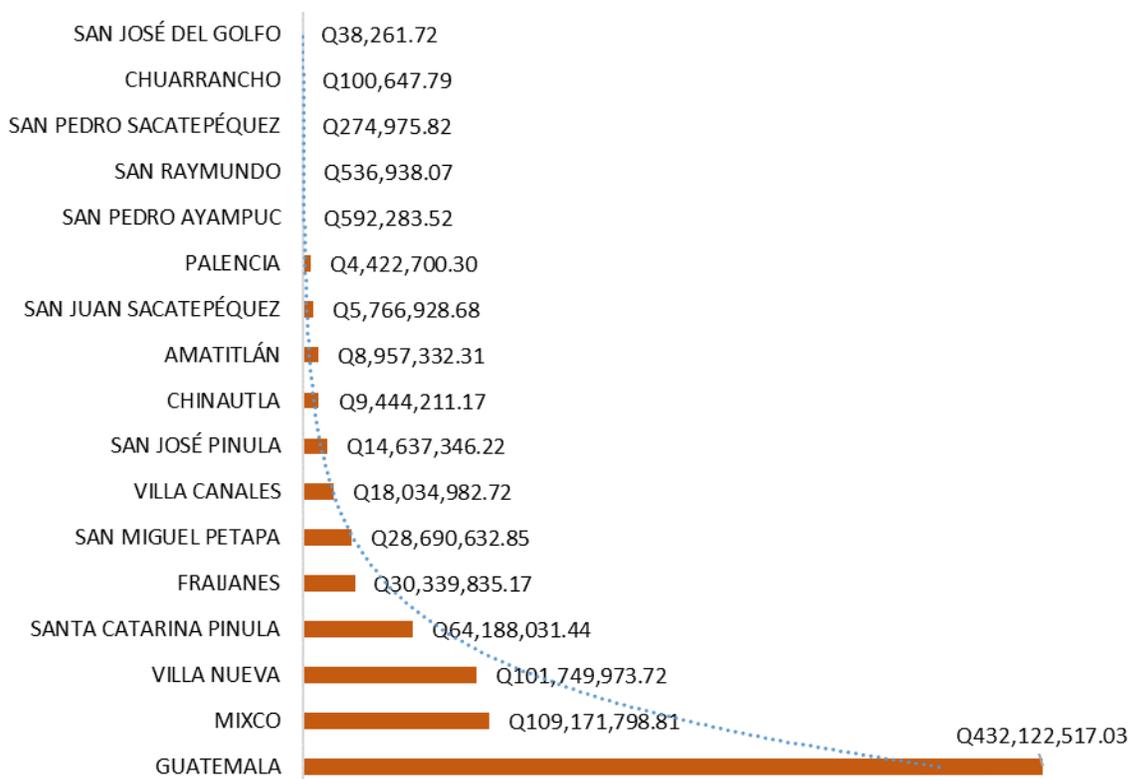
Las comunas de la región metropolitana percibieron por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, los siguientes valores, que corresponden a los años 2017, 2018 y 2019.

**Tabla 48**  
**MUNICIPALIDADES DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**  
**INGRESOS IUSI**  
**AÑO 2017**

<b>MUNICIPALIDAD</b>	<b>AÑO 2017 Q.</b>
AMATITLÁN	8,957,332.31
CHINAUTLA	9,444,211.17
CHUARRANCHO	100,647.79
FRAIJANES	30,339,835.17
GUATEMALA	432,122,517.03
MIXCO	109,171,798.81
PALENCIA	4,422,700.30
SAN JOSÉ DEL GOLFO	38,261.72
SAN JOSÉ PINULA	14,637,346.22
SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	5,766,928.68
SAN MIGUEL PETAPA	28,690,632.85
SAN PEDRO AYAMPUC	592,283.52
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	274,975.82
SAN RAYMUNDO	536,938.07
SANTA CATARINA PINULA	64,188,031.44
VILLA CANALES	18,034,982.72
VILLA NUEVA	101,749,973.72

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**Gráfica No. 36**  
**Ingresos IUSI año 2017**  
**Municipios departamento de Guatemala**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de las Municipalidades departamento de Guatemala

Los datos de la tabla y gráfica anterior, muestran los ingresos que las diecisiete municipalidades de la región metropolitana han percibido en el año 2017, y puede apreciarse que las comunas que recaudan en mayor cantidad son las de Guatemala, Mixco, Villa Nueva, Santa Catarina Pinula y Fraijanes, con Q.432,122,517.03, Q.109,171,798.81, Q.101,749,973.72, Q.64,188,031.44 y Q.30,339,835.17, respectivamente.

Los datos reflejan la eficiencia que estas municipalidades tienen en la percepción y gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles, asimismo, se puede verificar cuales son las municipalidades que obtienen menores recursos por impuesto directo del Impuesto Único Sobre Inmuebles, tales como: San José del Golfo, San Pedro Sacatepéquez, San

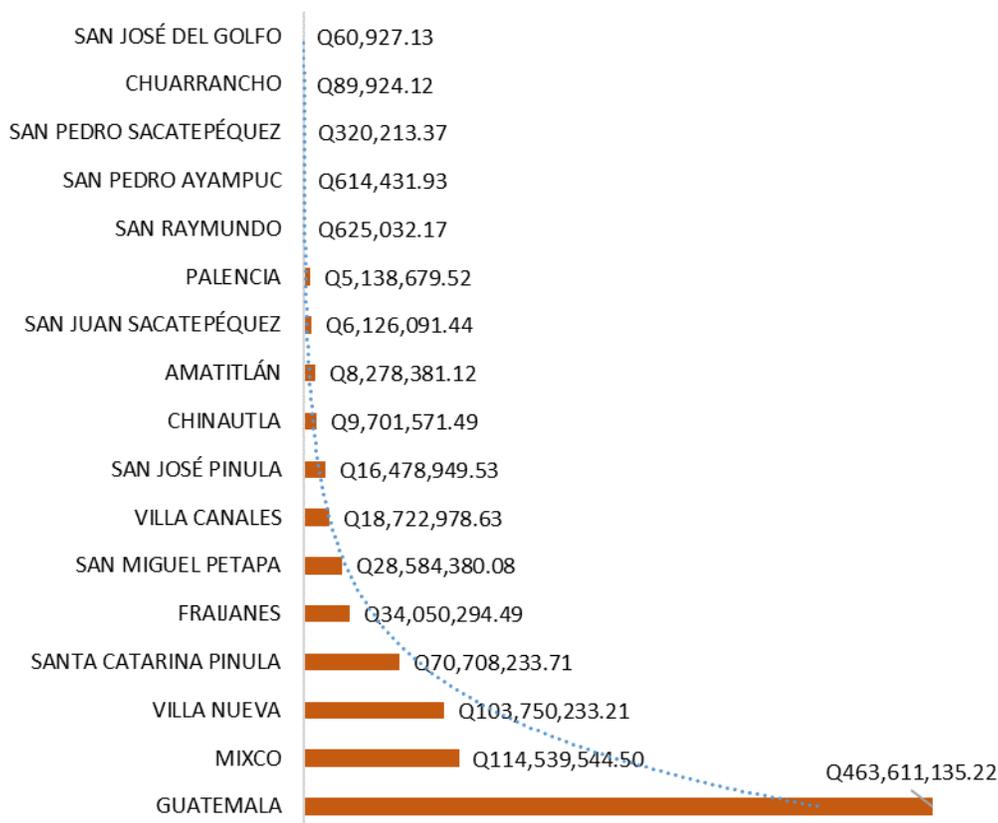
Raymundo y San Pedro Ayampuc, cuyos ingresos ascienden a Q.38,261.72, Q.274,975.82, Q.536,938.07 y Q.592,283.52, respectivamente.

**Tabla 49**  
**MUNICIPALIDADES DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**  
**INGRESOS IUSI**  
**AÑO 2018**

<b>MUNICIPALIDAD</b>	<b>AÑO 2018 Q.</b>
AMATITLÁN	8,278,381.12
CHINAUTLA	9,701,571.49
CHUARRANCHO	89,924.12
FRAIJANES	34,050,294.49
GUATEMALA	463,611,135.22
MIXCO	114,539,544.50
PALENCIA	5,138,679.52
SAN JOSÉ DEL GOLFO	60,927.13
SAN JOSÉ PINULA	16,478,949.53
SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	6,126,091.44
SAN MIGUEL PETAPA	28,584,380.08
SAN PEDRO AYAMPUC	614,431.93
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	320,213.37
SAN RAYMUNDO	625,032.17
SANTA CATARINA PINULA	70,708,233.71
VILLA CANALES	18,722,978.63
VILLA NUEVA	103,750,233.21

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**Gráfica No. 37**  
**Ingresos IUSI año 2018**  
**Municipios departamento de Guatemala**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de las Municipalidades departamento de Guatemala

Durante el año 2018, los datos variaron, no obstante, es posible verificar que los municipios que obtienen mejores recursos del Impuesto Único Sobre Inmuebles son los de Guatemala, Mixco, Villa Nueva, Santa Catarina Pinula y Fraijanes, lo cual evidencia que las estrategias que utilizan en éstas municipalidades para la gestión del impuesto, es funcional y les permite obtener recursos abundantes que pueden ser reutilizados en el bienestar de cada uno de estos, y mejorar la calidad de vida de la población que reside en estos lugares.

**Tabla 50**  
**MUNICIPALIDADES DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**  
**INGRESOS IUSI**  
**AÑO 2019**

MUNICIPALIDAD	IUSI AÑO 2019
AMATITLÁN	9,077,538.72
CHINAUTLA	10,706,226.48
CHUARRANCHO	68,396.39
FRAIJANES	40,222,392.76
GUATEMALA	512,717,509.91
MIXCO	111,121,763.38
PALENCIA	6,100,405.88
SAN JOSÉ DEL GOLFO	232,706.14
SAN JOSÉ PINULA	19,516,988.53
SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	8,436,311.80
SAN MIGUEL PETAPA	28,441,360.24
SAN PEDRO AYAMPUC	539,291.38
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	409,498.82
SAN RAYMUNDO	672,938.98
SANTA CATARINA PINULA	73,008,917.33
VILLA CANALES	20,376,680.56
VILLA NUEVA	115,206,286.34

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**Gráfica No. 38**  
**Ingresos IUSI año 2019**  
**Municipios departamento de Guatemala**



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida de las Municipalidades departamento de Guatemala

El año 2019 no presenta variación en la relevancia de ingresos, y permite apreciar las municipalidades que obtienen mayores ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles, así como las que obtienen en menor cantidad de recursos del mismo impuesto, es decir, las municipalidades que lo consideran de mínima importancia.

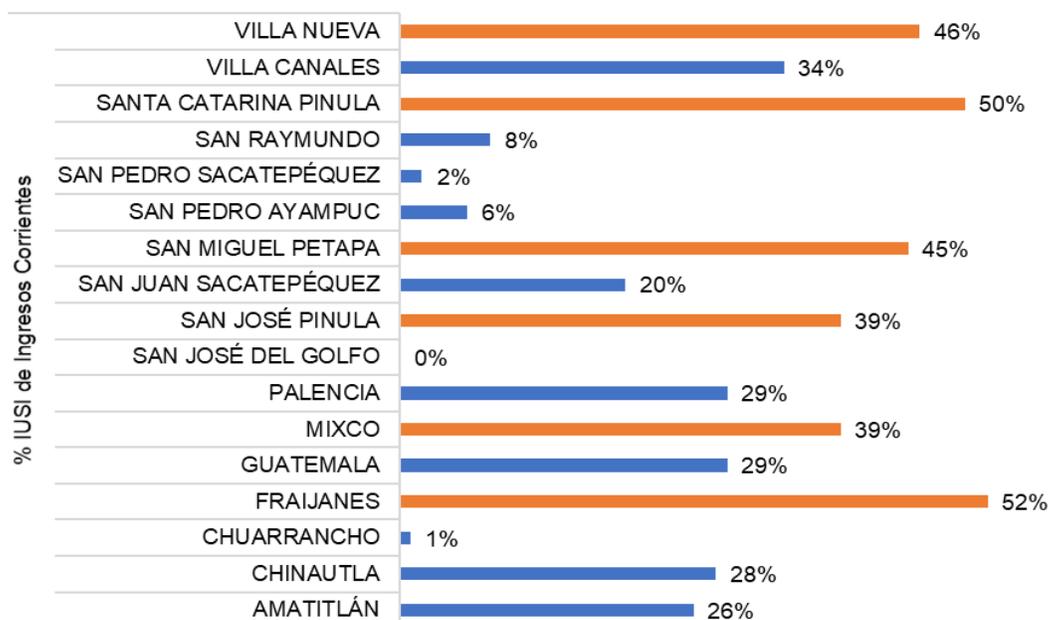
Derivado de los datos anteriores, surgen las siguientes interrogantes:

¿Por qué algunas municipalidades son eficientes en la gestión, percepción y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles?

¿Qué deben hacer las municipalidades con bajos ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para aumentarlos?

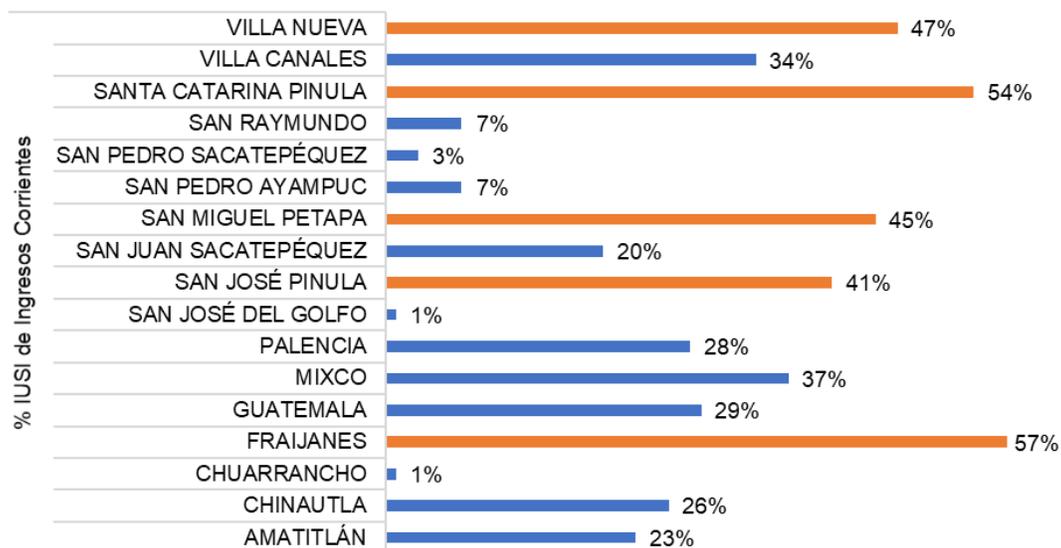
A continuación, se presenta gráfica que representa el % del Impuesto Único Sobre Inmuebles con relación a los ingresos corrientes de cada municipio de la región metropolitana.

**GRÁFICA No. 39**  
**% IUSI, RESPECTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES 2017**



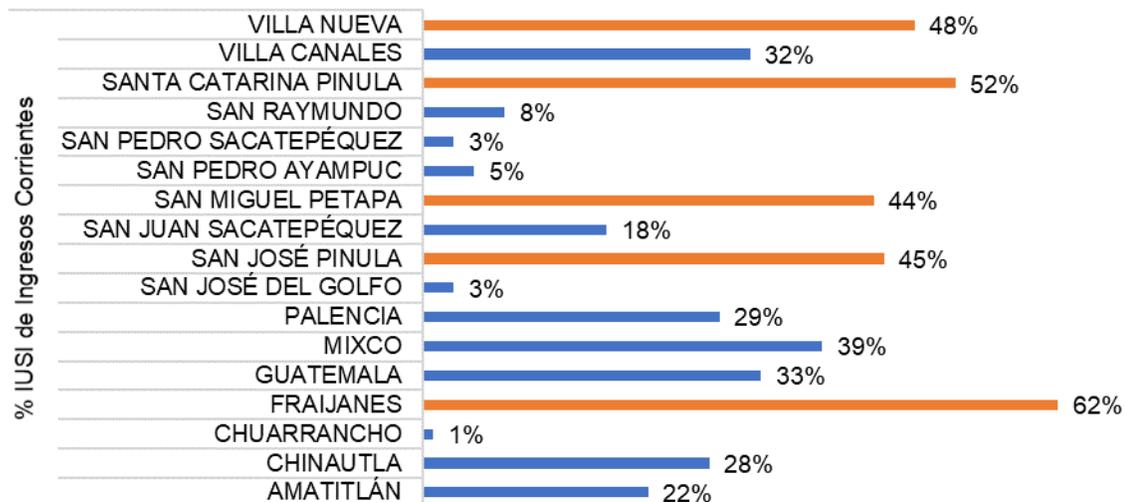
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**GRÁFICA No. 40**  
**% IUSI, RESPECTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES 2018**



Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

**GRÁFICA No. 41**  
**% IUSI, RESPECTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES 2019**



Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de las Municipalidades de la Región Metropolitana

Algunas de las municipalidades como se aprecia en las gráficas anteriores, consideran importante y han fortalecido el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles en sus localidades, muestra de ello es que el porcentaje del impuesto es alto, con relación a los ingresos corrientes totales, y han aplicado esfuerzo en su conservación y fortalecimiento.

Dichas municipalidades han dedicado tiempo, recursos, personal, etc., en el fortalecimiento de este impuesto, y es importante acotar que en estos municipios se cuenta con infraestructura de calidad, son aledaños a la ciudad capital. En estas localidades se ubican muchas residencias, proyectos residenciales, edificios de apartamentos; las construcciones generan un aporte considerable por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, debido a que el cálculo del impuesto es sobre la base del valor de los inmuebles.

#### **4.5 Propuesta para la administración estratégica del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en las municipalidades de la región metropolitana.**

El Impuesto Único Sobre Inmuebles, representa ingreso representativo para las municipalidades del país, y es posible su eficiencia en la recaudación en los municipios que tienen construcciones grandes, así como en los que existen diversos comercios.

El Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, es la entidad que administra el Impuesto Único Sobre Inmuebles, para todas aquellas municipalidades que carecen de capacidad técnica y administrativa de gestión del impuesto; sin embargo, el monto que es trasladado a las municipalidades únicamente corresponde al 75% del total del Impuesto Único Sobre Inmuebles recaudado; por lo que una administración estratégica eficiente representaría que el 100% del impuesto recaudado sea asignado a la municipalidad. En ese sentido, el Ministerio de Finanzas Públicas en apego a la legislación vigente, en este caso el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, les trasladará expresamente dichas atribuciones, y con ello el monto recaudado por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%).

Una forma estratégica de administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, es a través de la evaluación del territorio del municipio, y verificar el valor con el que se encuentran registrados los distintos inmuebles, para analizar el valor real, y la necesidad de efectuar avalúo, cuyo manual ha sido elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, con el propósito de contar con elementos y procedimientos estándares para la valuación, lo cual generará mayores recursos para el municipio por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Las municipalidades de la región metropolitana deben dar a conocer al vecino los distintos proyectos de inversión, de infraestructura, mejoramientos de calles, proyectos de iluminación, entre otros, que ejecutan con lo cual los contribuyentes y vecinos podrán considerar que los recursos financieros son reinvertidos en el propio municipio, de ésta forma crear conciencia sobre la necesidad de que cumplan con el pago de los impuestos, específicamente del Impuesto Único Sobre Inmuebles, es una tarea que requiere esfuerzo físico y económico, sin embargo, al hacerlo de la manera adecuada, puede permitir el incremento de los recursos por ingresos del impuesto.

Incrementar los ingresos que se recauden por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, permite alcanzar nuevos objetivos, reinvertir los mismos, en obras a favor del vecino y contribuyente, tales como: pavimentación y mejoramiento de calles y avenidas, remozamiento de escuelas, instalación de alumbrado público, instalación de cámaras de vigilancia en diferentes puntos estratégicos, mejoramiento de espacios peatonales, recuperación de espacios públicos como aceras, parques y barrancos, señalización de calles y avenidas, entre otros.

Las municipalidades de la región metropolitana poseen particularidades y diferencias que las hacen ser de especial atención, por su extensión territorial, por el número de habitantes de cada región, así como la comercialización que pueda existir en cada municipio. Algunas municipalidades tienen la capacidad de recaudar más ingresos por las características antes indicadas, en cambio otras poseen menos habilidad en la percepción de los ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles, pero con los avances tecnológicos y mejores prácticas, es posible ir poco a poco introduciendo aspectos que realizan las municipalidades que recaudan mayor cantidad del Impuesto Único Sobre Inmuebles, debido a que los mecanismos que realizan son efectivos.

#### **4.6 Algunas estrategias para fortalecerse o implementarse en las municipalidades de la región metropolitana**

En la actualidad, la gestión de cobro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la realizan como se ha indicado antes, a través de cada municipalidad, y en caso no cuenten con la capacidad técnica de gestión, lo realiza el Ministerio de Finanzas Públicas, a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, cuya distribución es de acuerdo a lo que establece el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

No obstante, lo que la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles establece, algunas estrategias que pueden realizar las municipalidades de la región metropolitana son las siguientes:

- Campaña publicitaria a través de los medios de comunicación, así como la facilidad de las redes sociales, indicando las diferentes formas que cada municipalidad puede recibir el pago que puede ser cancelado trimestralmente o de manera anticipada hasta un máximo de cuatro trimestres. Esta estrategia permitirá un acercamiento rápido hacia el objetivo, en este caso el receptor será el vecino de la localidad, en la actualidad las redes sociales son un medio eficaz y con un costo bajo, que hace más fácil la realización de campañas masivas de comunicación. La optimización de los medios de comunicación, permite que se llegue de forma más rápida hacia los usuarios, sobre los alcances de la municipalidad y la importancia del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- Notificación previa a la finalización de cada trimestre, a los vecinos, sobre el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Esta estrategia permite hacer un atento recordatorio a los sujetos obligados del pago del impuesto, en atención, a que puede olvidar las fechas de pago, por las diversas actividades que realiza el vecino.

- Facilitación de pago al contribuyente, a través de las formas siguientes:
  - Permitir al contribuyente el pago a través de tarjetas de débito y/o crédito, y acercar los dispositivos electrónicos como los POS, con lo cual se realiza el cobro inmediato con las debidas medidas de seguridad.
  - Instalación de cajas cobradoras en cada municipalidad, con ello facilitar el pago dentro de cada comuna.
  - Pagos a través de enlaces en la página de internet oficial de cada municipalidad.
  - Creación de dependencias municipales pequeñas denominadas minimunis, con lo cual se permite realizar pago de impuestos en éstas, incluyendo el Impuesto Único Sobre Inmuebles.
  
- Creación de alcaldías auxiliares, las que permiten acercamiento al vecino en distintas localidades dentro del municipio, y tengan la facilidad de gestiones y pagos, lo cual hace la atención más personalizada, y se crea un ambiente amigable, de confianza, y de asesoría hacia los habitantes del municipio.
  
- Aprovechar los medios tecnológicos para el acercamiento al vecino, y con el avance actual, es necesario su optimización; compartir estados de cuenta y los distintos medios de pago al vecino. Con esta estrategia se pretende alcanzar un nivel de comunicación estrecha, en el cual pueda considerarse el intercambio de datos con los vecinos, y de ser posible correo electrónico, para remitir frecuentemente distinta información relevante del municipio.
  
- Enfatizar en la municipalidad el uso de la tecnología para la comunicación con los vecinos del municipio, a través de redes sociales, página web de la comuna, etc., tomando en consideración los avances tecnológicos. Con la estrategia de comunicación eficiente, se pretende que dentro de la municipalidad exista interés y se manejen los temas importantes, en este caso la relevancia de hacer saber

de manera ágil las obligaciones tributarias y los beneficios que obtiene el municipio de los recursos financieros.

- Brindar estados de cuenta periódicos vía correo electrónico, o por medios impresos, al vecino del municipio, de manera trimestral y anual. Muchas personas especialmente de los municipios aledaños a la ciudad capital, se sienten cómodos con los documentos impresos que les hacen llegar, por lo que el uso de los medios tecnológicos para ellos es bastante bajo, en tal sentido, es necesario contar con estos documentos impresos, en los cuales se les informe las fechas de pago y vencimiento de impuestos, así como los estados de cuenta.
- Campañas de concientización acerca de la importancia del cumplimiento del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, haciendo énfasis en los beneficios que se obtienen en la reinversión que realiza la municipalidad. El vecino debe conocer la forma en la cual la municipalidad invierte los impuestos, es decir, las obras y proyectos que se han ejecutado con los recursos que le son asignados año con año, y cuando ellos conocen el destino que se ha dado a los recursos, tendrán un concepto positivo, lo cual le motivará a contribuir de manera voluntaria con su responsabilidad.
- Fortalecer las unidades de catastro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, a través de contar con personal idóneo y capacitado, conocedor del tema, evaluar la cantidad de personal asignado al catastro en la municipalidad.
- Elaboración de afiches, folletos, trifoliales, anuncios de radio, informando el objeto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, así como los beneficios que se reciben en reinversión por la Municipalidad; también comunicar a través de estas estrategias, las formas de hacer efectivo los pagos.

- Reuniones con representantes de las comunidades, ejemplo con los COCODES y COMUDES, manifestando la importancia de este impuesto, y los beneficios que obtiene el municipio, y la relevancia de replicar esta información al ciudadano. Estos Consejos representan a los habitantes del municipio ante la municipalidad, por lo que la información que pueda ser replicada por medio de éstos, será efectiva para compartir los mensajes que se desean hacer llegar al vecino.
- Impartir pláticas a grupos estudiantiles sobre los aspectos del Impuesto Único Sobre Inmuebles, sus elementos legales y formales, considerando que los estudiantes del presente serán los ciudadanos del futuro en cada región, y el compromiso que se debe tener en cumplir con el pago de los impuestos; cuando el mensaje llega de forma oportuna, es más fácil crear la conciencia social en ellos.
- Capacitación a personal a cargo de la gestión y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la municipalidad, así como al personal de Catastro de la comuna, acerca de la gestión del impuesto, y su importancia en el desarrollo del municipio. La capacitación constante es vital, en el cual pueden proyectarse las mejores prácticas a nivel nacional, y ejemplos de recaudación a nivel regional.
- Utilizar medios de comunicación como, bocinas, vehículos ambulantes brindando aviso de pago. En algunos municipios se requiere hacer recorridos de campo, y el medio que puede ser utilizado es a través de altoparlantes, haciendo cordial invitación para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles y demás impuestos y tasas, para el funcionamiento de la municipalidad.

- Realizar el análisis para contemplar visitas de campo necesarias para establecer si los valores registrados por los inmuebles, es acorde a los valores reales, evaluando si se debe realizar avalúos.
- Contratar empresa especializada en gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles, haciendo énfasis que el pago que reciban dependerá del monto del Impuesto Único Sobre Inmuebles que sea gestionado hacia la municipalidad, lo cual hará que sea gestionado de forma eficiente, y llegue a las arcas de esta. Al contratar una empresa externa, cuyo pago dependa de los ingresos que le genere a la municipalidad, se tiene la certeza que harán un esfuerzo extra para que el impuesto llegue puntualmente.
- Verificar e identificar a contribuyentes que se han atrasado en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles por más de cuatro trimestres, y ofrecer convenios de pago hasta por un máximo de doce meses, con la posibilidad de exonerar el pago de multas acumuladas.
- Brindar estados de cuenta impresos al contribuyente, a través de visitas de campo con personal plenamente identificados y en apego al Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, y permitir el pago del contribuyente en el momento, utilizando dispositivos electrónicos, aceptación de cheques, efectivo.
- En atención a diversas complicaciones en el cumplimiento de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles que pudiera presentar el contribuyente, entre estas la falta de empleo o capacidad de pago debidamente comprobable, la Municipalidad en apego al Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, pueda aprobar en Concejo Municipal que se brinde exoneración del pago del impuesto y las multas correspondientes.

Adicionalmente, se debe evaluar la forma de aplicar la guía metodológica para la elaboración del plan de desarrollo municipal y ordenamiento territorial en Guatemala, el cual fue elaborado por la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia - SEGEPLAN-, como instrumento de apoyo a las municipalidades del país, para el presente caso las municipalidades de la región metropolitana, dicha guía está formada por cuatro fases, como se indican a continuación.

### **Fases del proceso del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial (PDM-OT)**

La Asociación Nacional de Municipalidades de la República de Guatemala -ANAM-, indica que el ordenamiento territorial es un proceso técnico, administrativo y político, en el cual como punto de partida es de vital importancia la toma de decisiones concertadas con los actores involucrados, ya que lo que se pretende es considerar las condiciones sociales, ambientales y económicas para la ocupación de forma ordenada del territorio, así como el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales, lo cual busca el desarrollo equilibrado de las poblaciones en forma sostenible, disminuyendo los impactos negativos que puedan ocasionar las diferentes actividades y procesos de desarrollo del municipio. Se busca garantizar el derecho a gozar de un ambiente propicio y adecuado de las poblaciones. Los componentes que pueden tomarse en cuenta en el ordenamiento territorial son los siguientes: social, económico, ambiental, político, cultural entre otros, todo esto de forma integral, con lo cual pretende ofrecer un panorama que represente el ordenamiento territorial a nivel Municipal en Guatemala como base productiva del desarrollo, además de disponer de un marco normativo o reglamento metodológico para implementar las políticas adecuadas de ordenamiento territorial en los diferentes niveles de gobierno.

Una de las diferencias importantes entre un municipio que posea ordenamiento territorial y otro que no, es la integración social y geográfica, el control sobre el uso de la tierra, mejorar la productividad e inversión pública, orientar el proceso de desarrollo, mejora en la gestión pública, tener una adecuada organización y división territorial

municipal, mayor y mejor competitividad y sostenibilidad, identificar necesidades de infraestructura vial y servicios, clasificación del suelo.

Los objetivos que busca el Plan de Ordenamiento Territorial POT se indican a continuación:

- Incentivar acceso a la vivienda y diversidad en la oferta de esta.
- Promover altas intensidades de construcción donde exista una adecuada oferta de transporte.
- Limitar construcción en zonas de alto riesgo y proteger zonas naturales e históricamente valiosas.

En la Fase inicial del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial se define la integración de la mesa técnica PDM-OT, quienes tienen como función principal liderar y coordinar el proceso técnico de formulación, además, esta mesa deberá presentar ante el Comude los avances del proceso para su validación y al Concejo municipal para su aprobación.

De acuerdo a lo que indica la guía metodológica elaborada por la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia -SEGEPLAN-, la mesa técnica debe integrarse de la siguiente forma:

- Tres representantes de la municipalidad incluyendo a la Dirección Municipal de la Mujer;
- Dos representantes institucionales, y
- Dos representantes de sociedad civil.

En atención a la importancia de dicha mesa técnica, esta debe estar conformada por personal con conocimiento territorial, por lo que el Director Municipal de Planificación y/o el coordinador de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, debe asumir el rol de coordinación de la Mesa técnica PDM-OT, para brindar aportes y propuestas significativas durante el proceso.

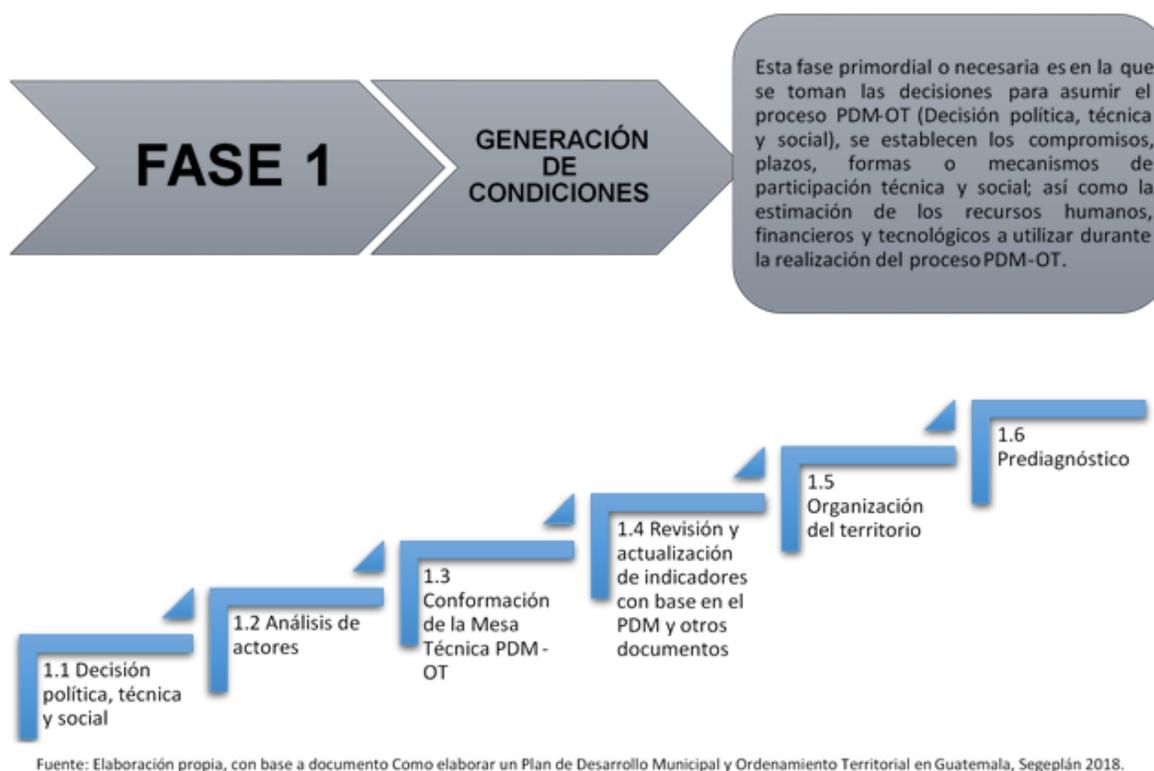
De las funciones que tiene la mesa técnica se pueden mencionar las siguientes:

- Coordinar y definir el plan de trabajo y cronograma del proceso PDM-OT.
- Sistematizar las actividades de cada fase del proceso y elaborar el producto final.
- Generar, proponer y actualizar información; archivar, organizar y resguardar la misma.
- Socializar los avances y propuestas del proceso ante el Consejo Municipal de Desarrollo para su validación y seguimiento.
- Socializar los avances del proceso y documento final ante el Concejo Municipal para su aprobación.
- Elaborar los informes de seguimiento y evaluación de la implementación del PDM-OT.

El Plan de Ordenamiento Territorial permite planear de manera preventiva cómo gestionar las zonas de riesgo existentes en el municipio y excluir de esas áreas la posibilidad de asentamientos humanos en áreas de alto riesgo. También prevé los mecanismos de traslado y reubicación ofreciéndoles alternativas de suelo y vivienda social en el marco de un POT.

El punto de partida para el crecimiento y ordenamiento de un municipio es a partir de un Plan de Ordenamiento Territorial, en el cual se establecen prioridades a corto, mediano y largo plazo, lo cual hará que la inversión esté debidamente planificada en el municipio, destinando en el plan operativo anual los recursos para los proyectos de inversión a ejecutar cada año. Por lo que el costo que se dedique a la planificación es bajo, comparado con los resultados a obtener en la ejecución oportuna de proyectos de inversión y desarrollo comunitario.

A continuación, las fases del proceso del Plan de Desarrollo Municipal y ordenamiento territorial.

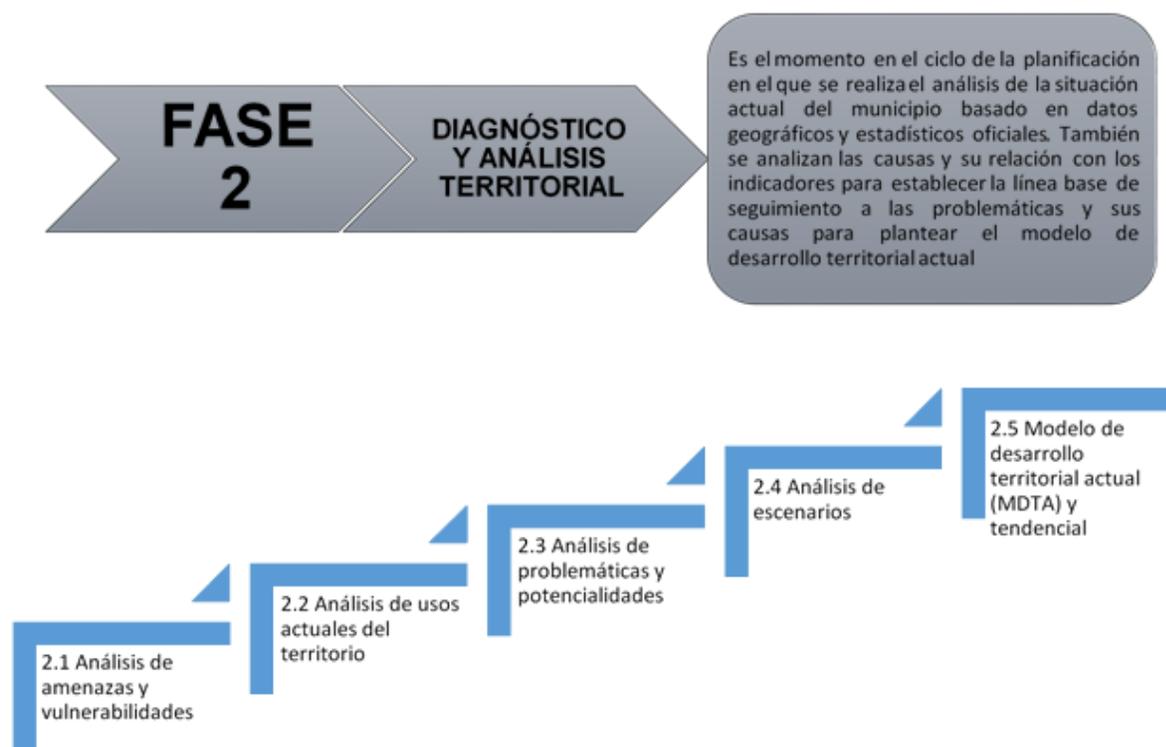


En la Fase 2 correspondiente al Diagnóstico y Análisis Territorial se genera, obtiene y analiza información, lo que facilitará que la formulación de propuestas sea fundamentada y el proceso de toma de decisiones sea informado y validado.

Es en esta fase en la cual se identifican las principales amenazas y vulnerabilidades que afectan a la población en su territorio, para ser consideradas dentro de los procesos de análisis de la planificación y ordenamiento territorial. Asimismo, se identifican los usos actuales del territorio, lo cual incluye el análisis de conflictos de uso, la identificación de áreas y espacios de uso y manejo especial y, la identificación de las políticas y leyes que inciden o condicionan su uso.

Se debe realizar el análisis de las problemáticas del municipio y sus respectivas causas para priorizar la atención de las mismas; así como la identificación de las potencialidades del municipio y el abordaje de los factores que limitan su desarrollo.

A continuación, se presenta esquema de la fase 2 de la del proceso del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial (PDM-OT)



Fuente: Elaboración propia, con base a documento Como elaborar un Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial en Guatemala, Segeplán 2018.

La fase 3 relacionada con la planificación y ordenamiento territorial, se realiza la toma de decisiones del municipio; en esta fase es donde se definen los resultados y productos estratégicos de desarrollo y las directrices y lineamientos normativos de ordenamiento territorial, con base en la visión de desarrollo, la organización, usos y escenarios futuros del territorio. El producto de esta fase es el planteamiento del modelo de desarrollo territorial futuro (MDTF), el cual determina la proyección de

nuevas dinámicas territoriales del municipio alineadas a las prioridades nacionales del país.

Los usos futuros del territorio consisten en delimitar áreas homogéneas conforme a sus características, problemáticas y potencialidades para proponer lineamientos normativos de ordenamiento territorial que permita atender las prioridades del municipio y su contribución a las prioridades de país.

Se debe delimitar las categorías de usos del territorio, por lo que la propuesta de categorías es de la forma siguiente:

- Urbana
- Expansión urbana
- Rural
- Protección o uso especial

Algunos tipos de suelos en Guatemala pueden mencionarse, los forestales, ganaderos, mineros, de protección, de reserva, habitacionales y agrícolas.

De los usos futuros del suelo pueden mencionarse los siguientes:

- Proyectos habitacionales
- Parques
- Áreas de Minería
- Cultivos permanentes
- Tierras de uso forestal
- Bosques
- Áreas verdes
- Áreas para agricultura

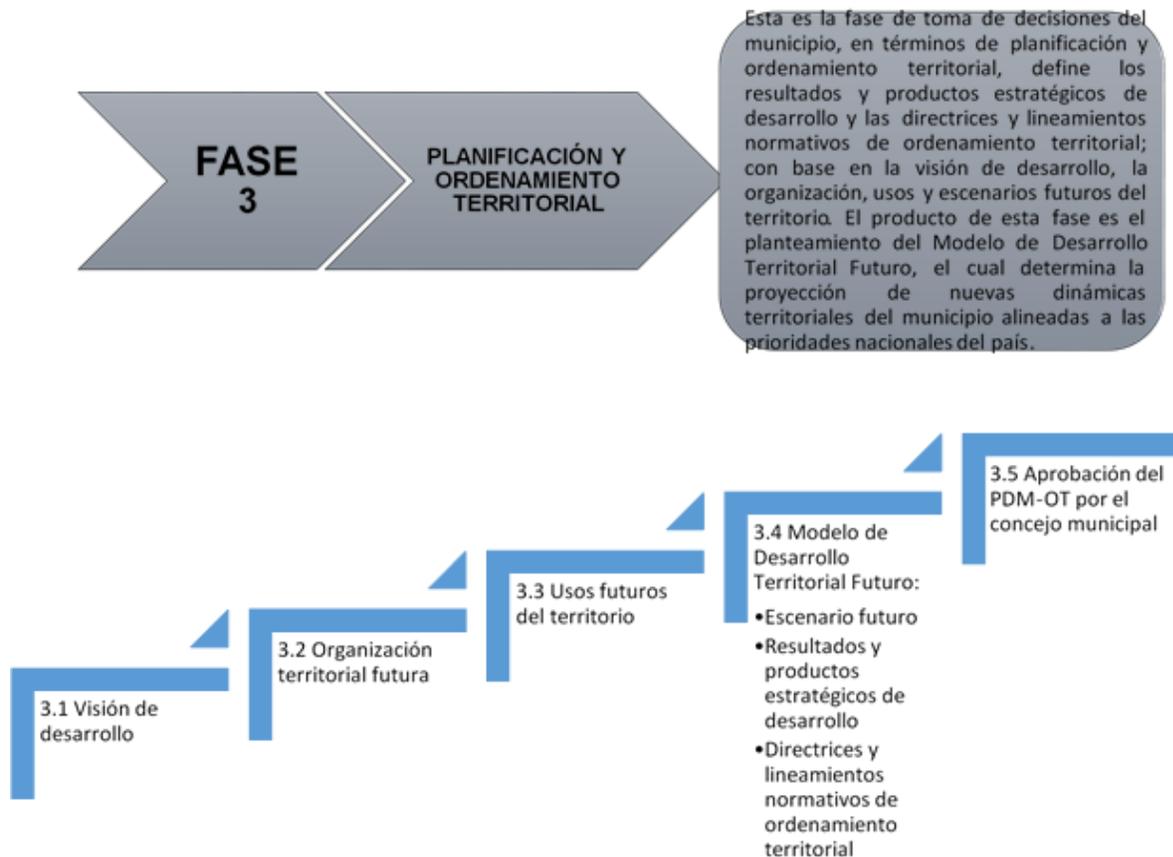
En esta fase se establecen los modelos de desarrollo territorial futuro, que representan el producto de la fase de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Los modelos de desarrollo territorial futuro, consisten en el planteamiento de la situación futura del municipio que se alcanzará por medio de los resultados y productos estratégicos de desarrollo y las directrices y lineamientos normativos de ordenamiento territorial.

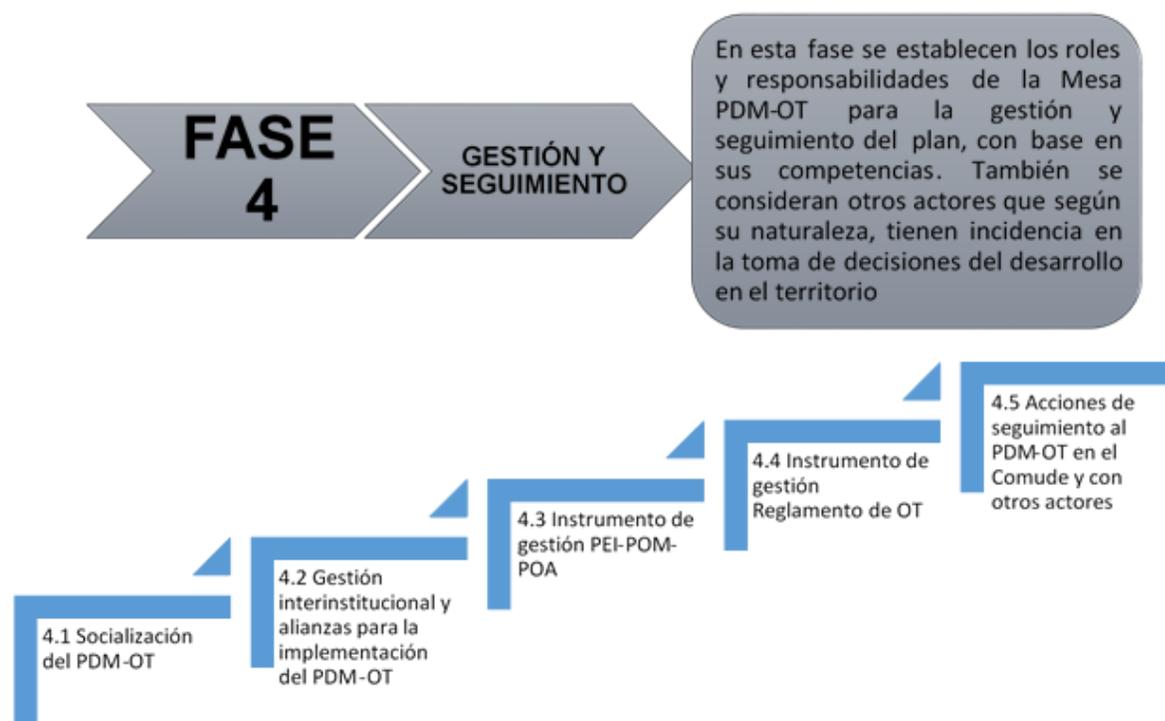
Un escenario futuro consiste en el análisis y descripción de cómo deberá ser la situación futura del municipio, de tal manera que se atiendan las problemáticas actuales y que se impulsen las potencialidades del territorio, alineadas a las prioridades nacionales de desarrollo. Esta actividad es clave en la toma de decisiones del municipio para la gestión del territorio, se debe hacer énfasis en la relación complementaria que existe entre el área urbana y el área rural; la población objetivo y los enfoques de equidad étnica y de género, riesgo y cambio climático, ecosistémico y mejoramiento de vida.

En los modelos territoriales se deben analizar los elementos estructurantes del territorio con capacidad para influir en la calidad de vida de los ciudadanos y en su desarrollo humano: red urbana, estructura viaria, localización de equipamientos y dotaciones públicas, identificación de vocaciones productivas, grandes áreas naturales protegidas, entre otras.

A continuación, se presentan los elementos de la fase 3 denominada Planificación y Ordenamiento Territorial:



Fuente: Elaboración propia, con base a documento Como elaborar un Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial en Guatemala, Segeplán 2018.



Fuente: Elaboración propia, con base a documento Como elaborar un Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial en Guatemala, Segeplán 2018.

La descentralización municipal es importante en el desarrollo de las personas, derivado a que los recursos están más cerca de los ciudadanos del municipio, y de las necesidades de la región. En tal sentido, facilitará que sean atendidas dichas necesidades en salud, educación, saneamiento, lo que permitirá a las autoridades mayor eficiencia, cuando posean los recursos económicos para la reinversión. La descentralización genera mayor participación ciudadana en el diseño, planificación, ejecución, supervisión, evaluación de proyectos de inversión en los recursos públicos.

El traslado a las municipalidades de las funciones de recaudación y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, conlleva actividades diversas, tales como actualización del registro inmobiliario, la integración y actualización de la cuenta corriente, la emisión de requerimiento de pago, requerimientos de cobro del impuesto, así como la administración de los montos que recauden.

La eficiencia que presenten las municipalidades en la gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles, significará mejora en los recursos financieros, que se verán reflejados en las calles, proyectos, obras, puentes, y distintas actividades en favor del que aporta el impuesto, que al final es el vecino, el que pretende con el cumplimiento de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que sea invertido y se vea en el municipio.

## CONCLUSIONES

1. El Impuesto Único Sobre Inmuebles es un impuesto directo que recae sobre las propiedades, y son las municipalidades del país, cuando poseen la capacidad técnica y administrativa, las encargadas de recaudarlo, lo cual genera mayores recursos financieros para reinvertirlos en el municipio.
2. El Impuesto Único Sobre Inmuebles es pagado por los responsables, al amparo de lo que indica el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, y el ente Municipal el encargado de su cobro y recaudación, y de esa manera evitar cualquier tipo de atraso en su captación.
3. En la actualidad las municipalidades que perciben alto porcentaje de ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles, pueden ser modelos a seguir por las municipalidades que pretenden incrementar sus ingresos por este impuesto.
4. En el departamento de Guatemala existen municipalidades que no le dan la importancia debida a la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y no han experimentado eficiencia en la percepción de este, debido a la no aplicación de los procedimientos, que están plasmados en el manual de valuación de propiedades, y el plan de ordenamiento territorial.
5. Se logró establecer que el uso de la tecnología y los medios de comunicación existentes, permiten que el mensaje llegue más pronto hacia los objetivos, en este caso hacia el contribuyente obligado a realizar la contribución del impuesto.

## RECOMENDACIONES

1. Las municipalidades son las encargadas y responsables de recaudar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, por lo que deben evaluar lo disponible en cuanto a las herramientas y estrategias que permitan realizar dicha actividad de manera eficiente, e implementar y fortalecer lo necesario, para alcanzar los objetivos trazados.
2. El contribuyente es quien tiene la obligación de realizar el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y las comunas quienes motiven al cumplimiento voluntario, por lo tanto, deben de atender toda serie de proyectos de inversión, mejora e infraestructura, que están trazados en el plan anual y de esa manera alcanzar los índices económicos necesarios, para cumplir con la población.
3. Las buenas prácticas de algunas municipalidades de la región metropolitana son un buen modelo al alcanzar sus metas, por lo que es recomendable, para las municipalidades que adolecen de un buen plan de captación, evaluar dichas estrategias, para poder implementarlas y así alcanzar los logros deseados, siempre con el respeto hacia el fundamento legal que las rige.
4. El manual de valuación de propiedades de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles es un instrumento para apoyar a las municipalidades de la región metropolitana, se debe analizar las debilidades en la divulgación, promoción, gestión, cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles que realizan en la actualidad, y verificar la forma de mejorar los procedimientos, actividades, y demás elementos, a fin de incrementar los ingresos para la municipalidad.
5. Las municipalidades de la región metropolitana deben optimizar el uso de los distintos medios informáticos, para la promoción y divulgación de las acciones que realiza en beneficio colectivo, así como el incentivo y motivación para el cumplimiento del pago de impuestos de parte de la población.

## BIBLIOGRAFÍA

- Armijo, M. (2011). Planificación estratégica e indicadores de desempeño en el sector público. Editorial.
- Castillo Elías, D. A. (2011). La Descentralización fiscal, un paso para el desarrollo municipal en el marco de las políticas públicas de Guatemala (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos, Guatemala.
- Colindres de León, J. J. (2011). Propuesta de campaña de sensibilización para favorecer la recaudación de tasas y arbitrios municipales en la Municipalidad de San Andrés Semetabaj, departamento de Sololá (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos. Guatemala.
- Constitución Política de la República de Guatemala. 31 de mayo de 1985 (Guatemala).
- Decreto 122-97. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Guatemala.
- Decreto 15-98. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Guatemala.
- Decreto 50-2016. Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2017. Guatemala.
- Enríquez de León, M. M. (2009). Resultados de la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- en la Municipalidad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango, periodo 1998-2005 (tesis de maestría en ciencias). Universidad de San Carlos. Guatemala.
- Linares López, L. F.; Hidalgo R. E. Rubén. (2013). Diccionario Municipal de Guatemala. Konrad Adenauer Stiftung.
- Madrid Herrera de Sierra, T. H. (2006). La recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas del

departamento de Suchitepéquez, por el periodo 2000 – 2004 (tesis de maestría en ciencias). Universidad de San Carlos. Guatemala.

Nájera Colmenar, J. R. (2007). Análisis jurídico de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y los mecanismos de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles a través de la práctica del avalúo que contempla dicho cuerpo normativo (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos. Guatemala.

Palacios Acero, L. C. (2016). Dirección Estratégica. Ecoe Ediciones.

Salazar Revolorio, M. J. (2015). Deducciones y exenciones en el Impuesto Sobre la Renta bajo la nueva modalidad de rentas del trabajo conforme el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto número 10-2012 del Congreso de la República y su efecto fiscal en la clase trabajadora y en la recaudación (tesis de maestría en ciencias). Universidad de San Carlos. Guatemala.

Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2015). Guía metodológica para la elaboración del plan de investigación e informe final de tesis. Maestría en Ciencias.

Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2018). Instructivo de Tesis para optar al grado de Maestro en Ciencias.

Walter, J.; Pando, D. (2014). Planificación estratégica, nuevos desafíos y enfoques en el ámbito público.

Weinberger Villarán, K. (2009). Estrategia para lograr y mantener la competitividad de la empresa. Edición Alesandrini & Salzman.

Xuyá Ajcip, B. M. (2015). Planificación Financiera en una empresa que se dedica a la exportación de artesanías de Guatemala (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos. Guatemala.

### **Páginas y documentos consultados**

Banco Interamericano de Desarrollo. (2013). Esfuerzo fiscal municipal en Guatemala. <https://publications.iadb.org/>

Chinautla, Guatemala. (2016). Historia de Chinautla. <http://guatehistoria.com/>

Historia de Chuarrancho, Guatemala. (2012). <https://www.deguate.com/>

Historia de la Nueva Guatemala de la Asunción. (2018). <http://www.muniguate.com/>

Historia de San José del Golfo. (2019). <https://aprende.guatemala.com/>

Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales. (2007). Historia de la Tributación en Guatemala. <https://www.mineco.gob.gt/>

Medina Hernández, René Estuardo. (2017). Municipio de San Miguel Petapa. <http://www.repositorio.usac.edu.gt>

Ministerio de Finanzas Públicas, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI. (2005). Manual de Valuación Inmobiliaria. <https://www.minfin.gob.gt/>

Municipalidad de Villa Canales. (2018). <https://www.villacanales.gob.gt/>

Municipalidad de Villa Nueva. (2018). <https://www.villanueva.gob.gt/> Municipio de Fraijanes, Guatemala. (2016). <https://aprende.guatemala.com/>

Municipio de San Miguel Petapa. (2018). [www.munisanmiguelpetapa.gob.gt](http://www.munisanmiguelpetapa.gob.gt)

Santa Catarina Pinula. (2018). Historia del Municipio. <http://scp.gob.gt/>

Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental. <https://sicoin.minfin.gob.gt>

Valladares, Luis. Municipio de Mixco, Guatemala. (2016).  
<https://aprende.guatemala.com/>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>No.</b>	<b>Título tabla</b>	<b>Página</b>
Tabla 1	Regiones de Guatemala	4
Tabla 2	Departamento de Guatemala	5
Tabla 3	Destino del Impuesto Único Sobre Inmuebles	32
Tabla 4	Determinación del Impuesto Único Sobre Inmuebles anual	35
Tabla 5	Fechas de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles	37
Tabla 6	Departamentos de Guatemala	45
Tabla 7	Población, superficie y densidad poblacional	46
Tabla 8	Municipios del departamento de Guatemala	48
Tabla 9	Estimaciones de la Población por municipio del departamento de Guatemala	49
Tabla 10	Municipalidad de Guatemala. Presupuesto asignado y percibido 2017	55
Tabla 11	Municipalidad de Guatemala. Presupuesto asignado y percibido 2018	55
Tabla 12	Municipalidad de Guatemala. Presupuesto asignado y percibido 2019	56
Tabla 13	Municipalidad de Guatemala. Presupuesto asignado 2017	57
Tabla 14	Municipalidad de Guatemala. Presupuesto asignado 2018	58
Tabla 15	Municipalidad de Guatemala. Presupuesto asignado 2019	59
Tabla 16	Municipalidad de Amatitlán. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	61
Tabla 17	Municipalidad de Amatitlán. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	62
Tabla 18	Municipalidad de Chinautla. Ingresos de IUSI. Años 2017-	63

2019

Tabla 19	Municipalidad de Chinautla. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	64
Tabla 20	Municipalidad de Chuarrancho. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	65
Tabla 21	Municipalidad de Chuarrancho. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	66
Tabla 22	Municipalidad de Fraijanes. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	67
Tabla 23	Municipalidad de Fraijanes. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	68
Tabla 24	Municipalidad de Mixco. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	69
Tabla 25	Municipalidad de Mixco. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	69
Tabla 26	Municipalidad de Palencia. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	70
Tabla 27	Municipalidad de Palencia. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	71
Tabla 28	Municipalidad de San José del Golfo. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	72
Tabla 29	Municipalidad de San José del Golfo. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	73
Tabla 30	Municipalidad de San José Pinula. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	74
Tabla 31	Municipalidad de San José Pinula. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	74
Tabla 32	Municipalidad de San Juan Sacatepéquez. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	75

Tabla 33	Municipalidad de San Juan Sacatepéquez. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	76
Tabla 34	Municipalidad de San Miguel Petapa. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	77
Tabla 35	Municipalidad de San Miguel Petapa. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	78
Tabla 36	Municipalidad de San Pedro Ayampuc. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	79
Tabla 37	Municipalidad de San Pedro Ayampuc. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	79
Tabla 38	Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	81
Tabla 39	Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	81
Tabla 40	Municipalidad de San Raymundo. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	82
Tabla 41	Municipalidad de San Raymundo. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	83
Tabla 42	Municipalidad de Santa Catarina Pinula. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	84
Tabla 43	Municipalidad de Santa Catarina Pinula. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	85
Tabla 44	Municipalidad de Villa Canales. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	86
Tabla 45	Municipalidad de Villa Canales. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	87
Tabla 46	Municipalidad de Villa Nueva. Ingresos de IUSI. Años 2017-2019	88

Tabla 47	Municipalidad de Villa Nueva. Comparación ingresos corrientes vs IUSI	89
Tabla 48	Municipalidades departamento de Guatemala. Ingresos IUSI. Año 2017	90
Tabla 49	Municipalidades departamento de Guatemala. Ingresos IUSI. Año 2018	92
Tabla 50	Municipalidades departamento de Guatemala. Ingresos IUSI. Año 2019	94

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

<b>No.</b>	<b>Título Gráfica</b>	<b>Página</b>
Gráfica No. 01	Habitantes de Guatemala por departamento	47
Gráfica No. 02	Habitantes departamento de Guatemala por municipios	50
Gráfica No. 03	Municipalidad de Guatemala. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	56
Gráfica No. 04	Municipalidad de Amatitlán. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	61
Gráfica No. 05	Municipalidad de Amatitlán. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	62
Gráfica No. 06	Municipalidad de Chinautla. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	63
Gráfica No. 07	Municipalidad de Chinautla. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	64
Gráfica No. 08	Municipalidad de Chuarrancho. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	65
Gráfica No. 09	Municipalidad de Chuarrancho. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	66
Gráfica No. 10	Municipalidad de Fraijanes. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	67
Gráfica No. 11	Municipalidad de Fraijanes. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	68
Gráfica No. 12	Municipalidad de Mixco. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	69
Gráfica No. 13	Municipalidad de Mixco. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	70
Gráfica No. 14	Municipalidad de Palencia. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	71
Gráfica No. 15	Municipalidad de Palencia. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	71

Gráfica No. 16	Municipalidad de San José del Golfo. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	72
Gráfica No. 17	Municipalidad de San José del Golfo. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	73
Gráfica No. 18	Municipalidad de San José Pinula. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	74
Gráfica No. 19	Municipalidad de San José Pinula. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	75
Gráfica No. 20	Municipalidad de San Juan Sacatepéquez. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	76
Gráfica No. 21	Municipalidad de San Juan Sacatepéquez. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	76
Gráfica No. 22	Municipalidad de San Miguel Petapa. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	77
Gráfica No. 23	Municipalidad de San Miguel Petapa. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	78
Gráfica No. 24	Municipalidad de San Pedro Ayampuc. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	79
Gráfica No. 25	Municipalidad de San Pedro Ayampuc. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	80
Gráfica No. 26	Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	81
Gráfica No. 27	Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	82
Gráfica No. 28	Municipalidad de San Raymundo. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	83
Gráfica No. 29	Municipalidad de San Raymundo. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	83
Gráfica No. 30	Municipalidad de Santa Catarina Pinula. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	85

Gráfica No. 31	Municipalidad de Santa Catarina Pinula. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	85
Gráfica No. 32	Municipalidad de Villa Canales. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	86
Gráfica No. 33	Municipalidad de Villa Canales. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	87
Gráfica No. 34	Municipalidad de Villa Nueva. IUSI percibido años 2017, 2018 y 2019	88
Gráfica No. 35	Municipalidad de Villa Nueva. Ingresos corrientes vrs Ingresos IUSI. Años 2017, 2018 y 2019	89
Gráfica No. 36	Ingresos IUSI año 2017, Municipios departamento de Guatemala	91
Gráfica No. 37	Ingresos IUSI año 2018, Municipios departamento de Guatemala	93
Gráfica No. 38	Ingresos IUSI año 2019, Municipios departamento de Guatemala	95
Gráfica No. 39	% IUSI, respecto de los ingresos corrientes 2017	96
Gráfica No. 40	% IUSI, respecto de los ingresos corrientes 2018	96
Gráfica No. 41	% IUSI, respecto de los ingresos corrientes 2019	97

**ÍNDICE DE CUADROS**

<b>No.</b>	<b>Título Cuadro</b>	<b>Página</b>
Cuadro No. 1	Ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles. Año 2017	6
Cuadro No. 2	Ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles. Año 2018	7
Cuadro No. 3	Ingresos por Impuesto Único Sobre Inmuebles. Año 2018	8
Cuadro No. 4	Clase de ingresos de las municipalidades	9
Cuadro No. 5	Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-. Vigencia del impuesto	26