

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA**  
**UNAN – MANAGUA**  
**FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA DE ESTELÍ**  
**FAREM – ESTELÍ.**  
**PROGRAMA ESPECIAL SINACAM.**



**Seminario de graduación para optar al Título de Licenciadas en  
Contaduría Pública y Finanzas.**

**Tema delimitado:**

**Propuesta de estrategias para el proceso de recaudación del Impuesto  
de Bienes Inmuebles (IBI), en el municipio de San Fernando, en el  
primer trimestre del año 2015 y su efecto en el Presupuesto Municipal.**

**Autores:**

- **Juárez Herrera Claribel del Rosario**
  - **Pérez Soto Mery Judith**
- **Vásquez González Delmis Aurora**

**Tutora: Lic. Jessica Azucena Valdivia Montenegro**

**San Fernando, octubre del 2015.**

## **LINEA 3: ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS**

### **Tema general:**

Recaudación del impuesto de bienes inmuebles (IBI), en el municipio de San Fernando, en el primer trimestre del año 2015.

### **Tema delimitado:**

Propuesta de estrategias para el proceso de recaudación del impuesto de bienes inmuebles (IBI), en el municipio de San Fernando en el primer trimestre del año 2015 y su efecto en el Presupuesto Municipal.

## **DEDICATORIA**

Hoy cuando hemos logrado una de nuestras metas más importantes, dedicamos este triunfo, primeramente a Dios, por ser nuestro guía, nuestro protector, por darnos la fuerza para seguir adelante y por habernos iluminado en el transcurso de la carrera y hacer posible la culminación de la misma.

A nuestros padres, por habernos educado, por cada una de sus enseñanzas y por estar en todo momento siempre con palabras de aliento y amor.

A nuestros hijos por tenernos paciencia, comprensión y por ser el motor de nuestras vidas.

A todas aquellas personas que de alguna u otra manera nos ayudaron a continuar y culminar este logro.

## **AGRADECIMIENTO**

Al más especial de todos, a Dios Todopoderoso por habernos dado la sabiduría, guía y fortaleza para que fuera posible alcanzar este triunfo y darnos la oportunidad de demostrarnos que si se pueden alcanzar las metas.

A nuestro Gobierno de Unidad y Reconciliación Nacional, a través de la Carrera Administrativa Municipal y al Gobierno Municipal de San Fernando, porque gracias a ellos somos protagonistas del Programa Especial SINACAM.

A todos nuestros profesores de manera muy especial, por brindarnos todo su apoyo, dedicarnos su tiempo, sus conocimientos y su orientación para nuestra formación profesional.

Al coordinador de la carrera licenciado Juan Carlos Benavides Fuentes, por orientarnos, brindarnos palabras de aliento e instarnos a seguir siempre adelante.

A nuestros compañeros de estudio por el aporte y ayuda prestada, a todas las personas que de una y otra manera aportaron un granito de arena y a quienes nos brindaron información para la elaboración de este documento.

# ÍNDICE

## Contenido

I. INTRODUCCIÓN .....	1
1.1 Antecedentes .....	3
1.2 Planteamiento del problema .....	4
1.3. Formulación del problema.....	6
1.4 Justificación .....	7
II. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	9
2.1. Objetivo General: .....	9
2.2 Objetivos Específicos:.....	9
III. MARCOTEÓRICO.....	10
3.1. Breve Reseña del municipio de San Fernando .....	10
3.2. Los Municipios .....	13
3.3. Los Ingresos Municipales.....	16
3.4. El Presupuesto Municipal.....	17
3.5. La Obligación Tributaria .....	18
3.6. Los Tributos .....	18
3.7. Impuestos Municipales.....	20
3.8. Impuestos de Bienes Inmuebles .....	21
3.9. Recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles.....	23
IV. SUPUESTO .....	30
4.1 Supuesto .....	30
4.2. Matriz de Categorías y Subcategorías .....	31
V. DISEÑO METODOLÓGICO.....	34
5.1. Tipo de estudio .....	34
5.2. Población y Muestra .....	34
5.3. Técnicas de recolección de datos o instrumentos .....	35
5.4. Etapas de la Investigación .....	35
VI. RESULTADOS.....	37
6.1. Proceso y resultado de la recaudación del IBI en el presupuesto municipal de la alcaldía de San Fernando.....	37
6.2. Cumplimiento de los elementos de la Normativa legal en el proceso de recaudación del IBI. ....	45

6.3. Propuesta de estrategias para el proceso de recaudación del IBI.....	46
6.4 Análisis FODA .....	51
VII. CONCLUSIONES .....	53
VIII. RECOMENDACIONES .....	54
IX. BIBLIOGRAFÍA .....	56
X. ANEXOS.....	57



## I. INTRODUCCIÓN

La autonomía financiera del municipio, es según muchos tratadistas, el sustento de los otros aspectos de la Autonomía Municipal, autonomía que se logra con la percepción de ingresos, y que la ley de municipios en su artículo 40, los tipifica de la siguiente manera: tributarios, particulares, financieros, transferidos por el gobierno central y cualquier otros que determinen las leyes, decretos y resoluciones. (Julio Francisco Baez Cortes, 1999).

El marco legal en Nicaragua que tutela la recaudación de los recursos financieros para garantizar la prestación de los servicios municipales y asumir las facultades delegadas a las municipalidades, es el plan de arbitrios. En el país existen dos: El plan de arbitrios del municipio de Managua y el plan de arbitrios que rige para los demás municipios del país.

La alcaldía Municipal de San Fernando, al igual que muchas alcaldías del país se encuentra caracterizada, por un bajo porcentaje de recaudación de sus impuestos y tasas, en relación a las metas establecidas, lo que trae como consecuencia una modificación al presupuesto, al tener que ajustarse, ya que la estimación versus lo real percibido, no es suficiente para desarrollar los proyectos u obras planificadas.

Diversos son los factores que inciden en el problema planteado (socioeconómicos, culturales), como la afectación de la plaga de la rolla en las distintas fincas cafetaleras, y que representa el principal rubro de ingresos, al ser esta la mayor actividad económica del municipio.

En vista de estos factores externos y otros de tipo cultural como la omisión de la obligación por parte del contribuyente, inexistencia de una relación recíproca entre la carga tributaria y los servicios que estos generan, se hace pertinente el diseño de estrategias para mejorar el proceso de recaudación del impuesto de bienes inmuebles en el municipio de San Fernando, en el primer trimestre del año 2015 y analizar su efecto en el presupuesto municipal.

Para lograr lo antes planteado el presente trabajo fue estructurado de la siguiente manera:

Capítulo I: La introducción del presente trabajo, los antecedentes, planteamiento del problema, en él se reconoce el problema, se realiza un planteamiento y se formulan las preguntas problema, además evidenciándose también la justificación.

Seguidamente el Capítulo II: establece el objetivo general y los específicos respectivamente.

El capítulo III integrado por el marco teórico desarrollado durante el proceso investigativo.



Capítulo IV: En él se explica la hipótesis y la investigación.

Capítulo V: Muestra el diseño metodológico, el tipo de estudio, población y muestra, técnicas de recolección de datos y etapas de la investigación.

Capítulo VI: Muestra el análisis e interpretación de los resultados obtenidos de la investigación por cada uno de los objetivos específicos, así como las estrategias formuladas.

Capítulo VII: Establece las conclusiones.

Capítulo VIII: Contemplamos las recomendaciones fundamentadas en los resultados obtenidos con base a los objetivos específicos.

Capítulo IX: La Bibliografía.

Y finalmente en el capítulo X los anexos.



## 1.1 Antecedentes

Los antecedentes representan los trabajos de investigación realizados con el tema de estudio que se ha realizado y que permiten ubicar un contexto en el que se desarrolla el presente trabajo.

En relación al trabajo específico sobre el tema en estudio no se encontraron referencias, por lo que este trabajo vendría a constituir el primero en este sentido.



## 1.2 Planteamiento del problema

Siendo el IBI el principal rubro de los impuestos, en la alcaldía Municipal de San Fernando durante el primer trimestre de este año 2015, la recaudación en este impuesto ha disminuido notablemente en un 30%, esto se debe a que los Impuestos de nuestra Alcaldía dependen directamente del sector café, ya que son estos los que generan más capital de todos los sectores que existen, cabe mencionar que la caída súbita de este rubro se debe a condiciones naturales como lo son las enfermedades propias del café donde específicamente nos referimos a la roya que dejó una pérdida enorme tanto al productor como a la municipalidad.

Dado que nuestros recursos forman una gran cadena a la cual nosotros formamos parte como eslabón por tanto cualquier impacto ya sea positivo o negativo repercute directamente a nuestro gobierno local, decimos esto porque el actual Alcalde municipal de San Fernando, ha tenido que convocar a productores de nuestro municipio para sensibilizar sobre la importancia que tiene el estar solvente con sus impuestos y donde ellos, incluso la única alternativa viable que le proponen es una prórroga de largo plazo o al menos hasta que sus cultivos mejoren, generando esto una situación preocupante ya que se puede percibir que no hay negatividad del pago del IBI, la pregunta es hasta donde aguante nuestro municipio sin recibir los ingresos de este rubro tan importante para el funcionamiento de nuestra municipalidad.

Es importante mencionar que no todo el 30% es netamente del efecto de la roya, si no que tenemos algunos contribuyentes que tradicionalmente no pagan los impuestos y que solo llegan a las oficinas a la hora que necesitan de un trámite y que para ese trámite les exigen llevar solvencia municipal y la cual obviamente no se otorga a contribuyente con tributos pendientes, en este particular, la dirección de finanzas ha sido bastante enérgica a la hora de otorgar dicho documento al contribuyente.

En el municipio de San Fernando existen 2,162 registros de contribuyentes de estos, 460 son del área urbana y 1,702 del área rural, de los cuales el 60% del potencial de contribuyentes están pendientes de pago. El decreto 3-95 dice que toda persona que no pague sus impuestos en tiempo y forma incurre en mora al pago de un crédito fiscal pagadero en un plazo determinado y deberá pagar dicha deuda con un recargo del 10% capitalizable aplicado por cada mes el que no podrá exceder a un valor igual a la suma principal debida, el no pago de impuesto incurre en mora tan pronto sea exigible sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicialmente siempre y cuando hayan sido notificado porque de lo contrario la ley le da beneficio al contribuyente a la prescripción.

Los bajos ingresos percibidos por impuestos de bienes inmuebles afecta directamente el presupuesto municipal, ya que de estos ingresos depende la efectiva ejecución de las



actividades planificadas y programadas como es el funcionamiento propio de la municipalidad, así mismo los mantenimientos de los servicios municipales, lo que significa que de no obtenerse los suficientes ingresos muchas de estas actividades no se realizarían provocando atraso en la operatividad de la alcaldía.

Otro aspecto importante a consecuencia de la baja en los ingresos por recaudaciones de impuestos, es que la Alcaldía podría sufrir un cambio de categoría a un nivel más bajo, lo que implicaría que las transferencias del Gobierno Central también sean reducidas.



### 1.3. Formulación del problema

¿Qué estrategias se pueden establecer para el proceso de recaudación del impuesto de bienes inmuebles en el municipio de San Fernando, en el primer trimestre del año 2015?

#### 1.3.1. Preguntas problema

- 1- ¿Cuál es el proceso de recaudación del IBI, que se realiza en la alcaldía de San Fernando?
- 2- ¿Cuáles son las estrategias de recaudación que desarrolla la alcaldía de San Fernando para evitar el no pago del IBI?
- 3- ¿Es considerada la normativa para la recaudación del IBI, en la alcaldía de San Fernando?
- 4- ¿Qué estrategias se podrían adoptar para que el proceso de recaudación del IBI mejore en la alcaldía de San Fernando?



## 1.4 Justificación

Desde la descentralización de la prestación los servicios públicos a nivel municipal en Nicaragua, los entes locales están obligados a captar recursos propios, con los cuales puedan crear un sistema financiero auto gestionado que respalde el crecimiento municipal y garantice soluciones a problemas de la población.

Considerando que los impuestos, tasas y contribuciones especiales que corresponden al municipio, son una prestación tributaria obligatoria, y que en el presupuesto municipal están destinados a cubrir los gastos públicos, la justificación de la presente investigación, se explica, ya que tanto desde el punto de vista conceptual como práctico, el tema de los impuestos forma parte importante de la operatividad de los municipios.

Por otra parte, se exige la obligatoria necesidad de profundizar en los mecanismos que garanticen resultados efectivos y eficientes en la gestión de los entes públicos, por lo que un estudio orientado a la evaluación del proceso de recaudación de los impuestos municipales, se justifica a partir de la proyección social, económica y política de este tema.

En este orden de ideas, es preciso plantear que la Alcaldía del municipio de San Fernando, necesita incrementar los niveles de recaudación de los impuestos, ya que con ellos podrá reinvertir estos recursos en proyectos de beneficio común.

De este modo, en la investigación se realiza un análisis de los resultados obtenidos por la alcaldía por recaudación del impuesto a las actividades económicas y, en particular de los procesos administrativos que para ello se desarrollan, por lo que la información derivada de la realización de este trabajo podrá servir de consulta, tanto al personal de la alcaldía, como a otros investigadores que necesiten ampliar sus conocimientos sobre el tema.

Esta investigación tiene relevancia, porque proporcionará lineamientos e información hacia la percepción de ingresos propios, cómo aumentar la eficiencia de la recaudación y explotar al máximo las potencialidades de la localidad de acuerdo con sus necesidades para cumplir con los programas presupuestados.

En tal sentido, el presente trabajo pretende dar un aporte en la búsqueda de alternativas viables que permitan mejorar la recaudación del impuesto de bienes inmuebles que dicha propuesta pueda ser asumida y mejorada según la consideración de la municipalidad de San Fernando, esperando pueda ser tomada como guía para la estructuración de su sistema de recaudación, al visualizar las debilidades, fortalezas, oportunidades y amenazas del proceso de recaudación del impuesto de bienes Inmuebles.

Igualmente, en el plano metodológico, la evaluación del proceso administrativo de impuestos de esta alcaldía, aportará elementos acerca de esta temática, por lo que podrá servir de referencia bibliográfica, como antecedente o base para futuras investigaciones de



estudiantes; igualmente podrá ser tomada como guía por parte de la alcaldía en la estructuración de su sistema de recaudación.



## I. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 2.1. Objetivo General:

Proponer estrategias para el proceso de recaudación del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), en el municipio de San Fernando, en el primer trimestre del año 2015, para la Alcaldía Municipal de San Fernando.

### 2.2 Objetivos Específicos:

- 1- Describir el proceso y el resultado de la recaudación del IBI en el presupuesto municipal de la alcaldía de San Fernando.
- 2- Analizar el cumplimiento de los elementos de la Normativa legal en el proceso de recaudación del IBI.
- 3- Proponer estrategias que ayuden a mejorar el proceso de recaudación del IBI.



### III. MARCOTEÓRICO

El presente marco teórico que fundamenta esta investigación proporcionará al lector una idea más clara acerca de este tema, se detallarán los conceptos básicos, complementarios y específicos de dicha investigación.

Es necesario indagar en la información existente referente al tema planteado para conocer los puntos de vista o enfoques determinados dirigidos a explicar el problema planteado, poder realizar recomendaciones a la Alcaldía Municipal de San Fernando y contribuir a mejorar el proceso de recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Para esta investigación se tomaron en cuenta las principales teorías y principios referidos al proceso de recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### 3.1. Breve Reseña del municipio de San Fernando

El nombre del municipio es San Fernando y el departamento al que pertenece política-administrativamente es Nueva Segovia.

Situado en la parte nor-central del departamento. Limita: al norte, con la República de Honduras; al sur, el municipio de Ciudad Antigua; al este, los municipios de Jalapa y El Jícaro y al oeste, el municipio de Mozonte.

La distancia en promedio del municipio de San Fernando a la capital Managua es de 248 kms. La distancia a la cabecera departamental que es Ocotol es de 20 kms.

Dispone de una extensión territorial de 269 Km<sup>2</sup>, de los cuales 5 kilómetros corresponden al área urbana y 264 kilómetros al área rural.

El municipio de San Fernando está dividido administrativamente en 2 Micro regiones y cuenta con 14 comunidades. La Micro región I está compuesta por las siguientes comunidades: San Fernando (casco urbano), Santa Rosa, Achuapa, Salamají, Orosí, Las Camelias, El Amparo. La Micro región II formada por las comunidades: Aranjuez, San Nicolás, el Prado, el Ural, Santa Clara y Apalí Nuevo.

El casco urbano de San Fernando cuenta con nueve barrios: Central, La Purísima, El Estadio, Las Flores, Sandino, El Arrayan, Julio Cesar López, Colonia San Martín y barrio Tomás Borge. La comunidad de Aranjuez está dividida en dos barrios y Santa Clara en tres barrios.



El municipio cuenta con una altura promedio de 729.14 metros sobre el nivel del mar. Posee elevaciones que oscilan entre los 760 y 2,100 metros sobre el nivel del mar y en su mayoría estas forman parte de la cordillera de Dipilto - Jalapa.

La densidad poblacional según datos de la Alcaldía es de 29 hab/km<sup>2</sup> y según datos del INIDE la densidad poblacional para el año 2005 es de 31 hab/km<sup>2</sup>. Indica también que para el año 2012 la población es de 10,291 habitantes.

El municipio de San Fernando cuenta con una población rural de 6,175 que representa el 59.6% y una población urbana de 4,116 que representa el 40.4% del total de la población. Según la distribución de la población por sexo, la población femenina representa el 48.97% del total de la población.

La población urbana del municipio está concentrada en el casco urbano con una población de 2,284 y 650 familias.

San Fernando, fue fundado el 17 de octubre de 1897, bajo el gobierno del General José Santos Zelaya.

Este Municipio carece de historia aborigen, los documentos que registran su nacimiento narran la existencia del municipio a través de dos familias de origen español, Los Herrera y Los Ortez, que se asentaron en Alalí y Hato Nuevo siendo el propietario de estas tierras el Señor Fernando Herrera, los hijos de este señor se emparentaron con la Familia Ortez que vivían en Achuapa y pasaron a fundar lo que es hoy San Fernando, siendo el primer fundador Fernando Herrera. Entre las personas más notables de este municipio se menciona a don Bonifacio Ortez, quien inició el cultivo del café en la comunidad de Las Camelias.

El pueblo de San Fernando, tiene una característica que lo hace único, ya que en este lugar la mayoría de sus pobladores se diferencian de los pueblos y ciudades vecinas por el color claro de sus ojos y de su piel blanca constituyéndose en un pueblo de cheles que algunos se lo atribuyen a la herencia que dejaron las tropas de norteamericanos cuando ocuparon el poblado durante la guerra contra Sandino entre 1927-1931, pero los ancianos dicen que en San Fernando existen cheles desde tiempos de la colonia española y que lo que ha pasado es que la población ha logrado mantener la pureza de su raza evitando mezclar sus sangre con la de otros lados y por eso es muy común que en el pueblo se casen entre primos, tíos, parientes que lleven los mismos apellidos Ortez- Ortez, Urbina-Urbina, Herrera-Herrera.

Entre las tradiciones del municipio se encuentra la realización de la feria del maíz en honor a la patrona Santa Clara. En la comunidad de San Nicolás se celebra el día de la Virgen de la Vida y en la comunidad de Aranjuez se celebra el día de san Francisco el 04 de



Octubre. Se celebra el día de la Virgen de Guadalupe el 12 de diciembre, El día de San Juan se celebra el 23 de Junio, con corridas de gallos, carreras de cintas, carrera de caballos y carrera de encostalados.

En el municipio se tienen dos patrones: San Fernando que se celebra el 30 de Mayo y Nuestra Señora de la Paz que se celebra el 21 de Julio. Las fiestas patronales se celebran el 14 y 15 de Septiembre, se realiza la feria del Frijol, sin homenajear ningún santo, en la que hay corridas de toros, ventas de comidas, hípicas, kermeses, etc.

La precipitación media anual en el municipio de San Fernando es de 1400 mm. y cuenta con una temperatura promedio entre los 23<sup>o</sup> y 24<sup>o</sup> C.

En el municipio hay un 87% geográficamente catastrado de los cuales el 80% alfanuméricos se encuentran registrados en el sistema SISCAT pero no se encuentran en el sistema gráfico y el 7% se encuentran registrado en el sistema gráfico y en el SISCAT. (Caracterización San Fernando , 2012).

El Gobierno y la administración de los municipios según la Constitución política de Nicaragua y la Ley No. 40 Ley de municipio corresponden a las autoridades municipales, las que desempeñarán sus atribuciones de conformidad a estas a fin de satisfacer las necesidades y aspiraciones de su comunidad.

Según el arto 18 (Ley de Municipios con Reformas Incorporadas, 2013) el gobierno de los municipios corresponde a un Concejo Municipal con carácter deliberante, normativo y administrativo el que estará presidido por Alcalde o Alcaldesa, los cuales son electos mediante el sufragio universal.

La máxima autoridad normativa del gobierno local es el Concejo Municipal encargado de establecer las directrices fundamentales de la gestión municipal en los asuntos económicos, políticos, sociales y ambientales del municipio.

El Alcalde o Alcaldesa es la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal, quién dirige la ejecución de las atribuciones municipales, contempladas en la misma Ley de municipios.

La Alcaldía Municipal de San Fernando, se encuentra ubicada frente al costado Oeste del Parque Municipal, en el casco urbano del municipio de San Fernando, departamento de Nueva Segovia, funciona en una edificación que consta de dos plantas.

Organizacionalmente según (Manual de Organización y Funciones Alcaldía de San Fernando, 2014) cuenta : en el nivel superior el Concejo municipal, la dirección superior Alcalde y Vice, órganos de apoyo a la Dirección superior como: Registro Civil, Asesoría



Legal , Promotoría Social, Unidad de Adquisiciones y Recursos Humanos; existen cuatro Direcciones: Administración Financiera, Planificación y Desarrollo Local, Proyectos y Servicios Municipales, de las cuales dependen las áreas de Contabilidad, Recaudación, Servicios Generales, Cementerios, ornato y limpieza, Catastro, CEDESAN, Medio Ambiente, UMAS y Gestión de Riesgo. En la actualidad se cuenta con treinta y siete servidores públicos municipales. Existe un manual de funciones, Organigrama, Reglamento Interno, Manual de Cargos y Funciones y Manual de Evaluación al desempeño.

La gestión del gobierno municipal se ha enfocado en la restitución de derecho de la población en general como son: la construcción de viviendas dignas, construcción de mini acueductos, plan techo, construcción de letrinas, electrificación domiciliar, adoquinado de calles y mejoramiento de caminos en la zona productiva; promoviendo también la conservación y protección de los recursos naturales garantizando de esta manera un ambiente sano y saludable.

La representación del gobierno municipal en el territorio es a través de los gabinetes de la Familia, Comunidad y Vida que existen formadas oficialmente en cada una de las 14 comunidades del municipio, quienes están en permanente coordinación, lo que ha facilitado el proceso de planificación, ejecución y gestión de proyectos en beneficio de la población del municipio (Caracterización San Fernando , 2012).

### 3.2. Los Municipios

Basado en la (Ley No.40 Ley de Municipios con reformas incorporadas, 2012) el **Arto. 1.-** Establece que el municipio es la unidad base de la división político administrativa del país. Se organiza y funciona a través de la participación popular para la gestión y defensa de los intereses de sus habitantes y de la nación. Sus elementos esenciales son: el territorio, la población y el gobierno.

Los municipios son Personas Jurídicas de Derecho Público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

**Arto. 4.-** La creación y demarcación de los municipios se hará por medio de una ley y se deberá tomar en cuenta entre otros criterios los siguientes: Población territorialmente diferenciada, capacidad de generar recursos suficientes para atender los actos de gobierno y administración y para incrementar y mejorar los servicios públicos.

**Arto. 6.-** El Municipio, como expresión del Estado en el territorio, ejerce por medio de la



gestión y prestación de los correspondientes servicios, competencias sobre materias que afectan su desarrollo, preservación del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades de sus pobladores.

**Arto. 9.-** Las competencias municipales se ejercerán procurando la coordinación interinstitucional, respetando los mecanismos e Instrumentos de planificación física y económica del estado e impulsando la inserción del municipio en los mismos.

**Arto. 10.-** Los municipios pueden realizar actividades complementarias de las atribuidas a otras Instituciones y entre otras, las relativas a la educación, sanidad, vivienda, agua, alumbrado público, cultura y deportes.

**Arto. 11.-** El Poder Ejecutivo podrá delegar a favor de una o varias municipalidades atribuciones que correspondan a la administración central, acompañada de la transferencia de los recursos necesarios para la ejecución de obras y prestación de servicios.

### **3.2.1. Autonomía Municipal**

En nuestra legislación, el reconocimiento de la autonomía municipal parte de la propia Constitución Política. La Carta Magna contiene todo un título dedicado a la División Política Administrativa; cuatro de sus artículos, el 175, 176, 177, y 178, están dedicados a los municipios.

La Ley de Municipios reformada define en su artículo 2 el concepto de autonomía, "La Autonomía es el derecho y la capacidad de las municipalidades para regular y administrar bajo su propia responsabilidad y en provecho de sus pobladores, los asuntos públicos para la Constitución y las leyes lo señalen."

En el Artículo 3 de la Ley de Municipios se concreta la definición de autonomía contenida en el artículo anterior y desarrolla el principio de autonomía expresado en el artículo 177 Constitucional, cuando dice: "El Gobierno Municipal garantiza la democracia participativa y goza de plena autonomía la que consiste en:

- 1.- La existencia de los Concejos Municipales, Alcaldes, Vicealcaldes electos mediante el ejercicio del sufragio universal para los habitantes de su circunscripción.
- 2.- La creación y organización de estructuras administrativas, en concordancia con la realidad del municipio.



3.- La gestión y disposición de sus recursos con plena autonomía. Para tal efecto deberá elaborar anualmente su presupuesto de Ingresos y Egresos.

4.- El ejercicio de las competencias municipales señaladas en las leyes con el objeto de satisfacer las necesidades de la población y en general, en cualquier materia que incida en el desarrollo socioeconómico de su circunscripción, tomando en cuenta si fuere el caso de los intereses de las comunidades indígenas que habiten en ella.

5.- El derecho de tener un patrimonio propio del que podrán disponer con entera libertad, de conformidad con la ley, sujeto únicamente al control de la Contraloría General de La República.

### **3.2.1.1. Autonomía política, administrativa y financiera**

La (Constitución Política de la República de Nicaragua, 2010) en su Artículo 177 establece que los municipios gozan de autonomía política administrativa y financiera. La administración y gobiernos de los mismos corresponden a las autoridades municipales. La autonomía no exime ni inhibe al Poder Ejecutivo ni a los demás poderes del Estado, de sus obligaciones y responsabilidades con los municipios. Se establece la obligatoriedad de destinar un porcentaje suficiente del Presupuesto General de la República a los municipios del país, el que se distribuirá priorizando a los municipios con menos capacidad de ingresos. El porcentaje y su distribución serán fijados por la ley. La autonomía es regulada conforme la Ley de Municipios, que requerirá para su aprobación y reforma de la votación favorable de la mayoría absoluta de los diputados. Los gobiernos municipales tienen competencia en materia que incida en el desarrollo socio-económico de su circunscripción.

La Ley de Municipios deberá incluir, entre otros aspectos, las competencias municipales, las relaciones con el gobierno central, con los pueblos indígenas de todo el país y con todos los poderes del Estado, y la coordinación interinstitucional.

La autonomía política es la capacidad del municipio de darse democráticamente sus propias autoridades y la capacidad de éstos de tomar decisiones dentro del marco de las leyes sin interferencia de parte de otros entes del Estado.

La autonomía administrativa entendemos como la capacidad del municipio para gestionar y resolver los asuntos propios de la comuna en cuanto a servicios públicos y organización interna, sin la intervención de otras autoridades.



La autonomía financiera es la capacidad del municipio de contar con los recursos propios necesarios para cumplir con las funciones que la ley le impone en beneficio de sus pobladores.

### **3.3. Los Ingresos Municipales**

De acuerdo a la (Ley No.40 Ley de Municipios con reformas incorporadas, 2012) Los ingresos de los municipios pueden ser tributarios, particulares, financieros, transferidos por el Gobierno Central y cualquiera otros que determinen las leyes, decretos y resoluciones.

En su artículo 47 también establece que los ingresos tributarios se regularán en el Plan de Arbitrios Municipales y deberán establecerse teniendo en cuenta la necesidad de prestar o mejorar los servicios a la comunidad, la capacidad económica de los pobladores y las políticas económicas y fiscales de la nación.

Los ingresos tributarios pueden proceder de impuestos municipales, tasas, contribuciones especiales, multas y de la participación municipal en impuestos fiscales.

El municipio no podrá acordar exenciones, exoneraciones o rebajas de impuestos, tasas o contribuciones especiales sino era los casos y con las formalidades previstas en su Plan de Arbitrios. Las exenciones y exoneraciones requerirán, en todo caso, de la aprobación del Concejo Municipal.

Los impuestos, tasas, contribuciones especiales y multas prescribirán a los dos años desde que fueron exigibles por el municipio. Esta prescripción será interrumpida por cualquier gestión de cobro judicial o extrajudicial que realice el municipio por medio de notificación escrita al deudor y extenderán solvencias municipales a todas aquellas personas naturales o jurídicas que hayan cumplido en el momento de su solicitud con las obligaciones tributarlas municipales reguladas en el Plan de Arbitrios y en las leyes.

Las finanzas municipales se orientan hacia la búsqueda de un equilibrio entre los niveles de ingresos y gastos para tratar de disminuir el déficit en la prestación de los servicios. Los gobiernos locales cuentan con ingresos para financiar su presupuesto: las transferencias del Gobierno Central y los recursos directamente recaudados como el caso de los impuestos municipales.



### **3.4. El Presupuesto Municipal**

Es una herramienta de control en el cual se estiman los ingresos que esperan recaudar y los egresos que se esperan realizar durante el año. Como plan financiero debe responder a la capacidad económica y a las políticas o líneas de acción aprobadas por la máxima Autoridad.

#### **3.4.1. Marco jurídico del Presupuesto Municipal**

- Ley de municipios y sus Reformas.
- Ley de Régimen Presupuestario Municipal.
- Plan de Arbitrio Municipal.
- Ley de Transferencias Presupuestarias a los Municipios de Nicaragua.
- Ley de Administración Financiera y del régimen Presupuestario.
- Ordenanza Presupuestaria Municipal.

#### **3.4.2. Presupuesto Municipal de Ingresos**

Es la estimación de los ingresos que se esperan recaudar en el período. Se originan de los impuestos, tasas y contribuciones especiales que recauda la municipalidad, otros se originan de fuentes diversas como transferencias, donaciones, préstamos, ingresos financieros y recuperaciones de otros años.

#### **3.4.3. Presupuesto municipal de Egresos**

Son las estimaciones de las erogaciones o desembolsos en dinero que durante el ejercicio presupuestario, deberá realizar la municipalidad.

- Presupuesto por objeto del gasto y económico.
- Plan de Inversión Anual.

#### **3.4.4. Proceso de Formulación del Presupuesto**

El proceso de elaboración del proyecto de presupuesto municipal es el resultado de un conjunto de actividades y consulta ciudadana, se sugiere realizar el proceso de consulta de la propuesta de ordenanza de Presupuesto Municipal en el período comprendido entre el 16 de octubre y el 1 de Diciembre de cada año. Al finalizar deben de haber los



documentos que soporten el proceso, estudios y documentos que se realizan y el responsable es el Alcalde Municipal, por medio de un acuerdo regulará los procedimientos internos.

### **3.4.5. Definición de política presupuestaria**

- Principales acciones tributarias.
- Programas y proyectos del PIA que ejecutará la municipalidad.
- Principales servicios a la población.
- RRHH y el gasto destinado en la capacitación del personal.

### **3.4.6. Establecimiento de techos presupuestarios por áreas**

El Alcalde Municipal en coordinación con el Equipo Técnico puede definir techos presupuestarios, para que cada una de las unidades ejecutoras programe sus gastos para el próximo año.

## **3.5. La Obligación Tributaria**

De acuerdo a (Julio Francisco Baez Cortes, 1999) La obligación tributaria es el vínculo jurídico por el cual un sujeto (deudor) debe dar a otro que actúa ejercitando el poder tributario (acreedor), sumas de dinero o cantidades de cosas determinadas por ley, constituye la esencia de la relación jurídico-tributaria.

La actividad tributaria es el proceso por medio del cual se recaudan los impuestos del estado y municipales.

## **3.6. Los Tributos**

Según (Julio Francisco Baez Cortes, 1999) Tributo es la prestación en dinero que en el ejercicio de sus funciones de derecho público exige el estado con el objetivo de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. También se le ha concebido como una prestación pecuniaria que el estado o el ente autorizado al efecto por aquel, en virtud de su soberanía territorial, exige de sus sujetos económicos sometidos a la misma.



### 3.6.1. Tipos de Tributos

Todas las Alcaldías del país deben de cobrar o gestionar en su caso los siguientes tributos:

#### 3.6.1.1. Impuestos:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI), contenido y fundamentado en el decreto 3-95.
- Impuesto de matrícula, referente a la inscripción anual de los negocios contenidos en la demarcación geográfica del municipio.
- Impuesto sobre ingresos, que se paga mensual, por la venta de bienes o servicios.
- Impuesto de rodamiento, contenido en la ley para el régimen de circulación vehicular e infracciones de tránsito, Ley 431.
- Impuesto por construcción ó mejoras, estando exoneradas las de viviendas familiares.
- Impuesto al capital social de entidades mercantiles o civiles. Se cobra en base al capital suscrito.
- Realización de espectáculos públicos.
- Impuestos conglobados, que son transferidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a las municipalidades del país. Ejemplo, el impuesto forestal, minas, distribución de energía, etc.

#### 3.6.1.2. Tasas por servicios:

- Por la recolección de basura y limpieza de calles.
- Permiso de fierros para ganado y para madera.
- Registro de fierros.
- Autorización para cartas de venta de ganado.
- Autorización de guías de ganado.
- Permiso de destace o boleta de destace.
- Permiso para edificar y realizar mejoras.
- Tasas por inhumación a perpetuidad.
- Tasas por el servicio y mantenimiento del cementerio.
- Rondas de propiedades colindantes.
- Certificaciones del Registro Civil.
- Derecho de Línea, entendiéndose como la determinación entre el espacio privado y público.
- Tasas por la adjudicación de tramos (puestos de mercado).

#### 3.6.1.3. Tasas por aprovechamiento

- Acondicionamiento de aceras, cunetas ó rampas.
- Reservas de aparcamiento en la vía pública.
- Instalación de placas, afiches, anuncios, cartelones o rótulos.



- Ocupación de aceras, calles o terrenos municipales con puestos de comidas, mesas ó con cualquier fin comercial.
- Ocupación de calles o aceras con materiales o maquinarias.
- Realización de obras en la vía pública (se debe solicitar permiso).
- Por la limpieza y cercado de predios baldíos.
- Por la extracción de madera, arena ó cualquier otro producto de terrenos ejidales, se exceptúan las concesiones otorgadas por régimen nacional.
- Derecho de instalar negocios en fiestas patronales.

#### **3.6.1.4. Contribuciones especiales**

- Para la ejecución de obras para el establecimiento, ampliación o mejora de servicios municipales.
- Contribución especial para el mantenimiento, limpieza, medio ambiente y seguridad ciudadana a los usuarios de las playas en los meses de Marzo y Abril. Aunque la ley erróneamente las enmarca como tasas, pues son contribuciones especiales, ya que van destinadas a una obra específica y no se mezclan los tributos recaudados con los demás.

Podemos ver en esta lista que tenemos una serie de tributos municipales, donde cada uno de ellos tiene una forma distinta y particular de calcularse.

### **3.7. Impuestos Municipales**

Los impuestos municipales en Nicaragua son varios. Las alcaldías del país tienen la facultad para cobrar diversos tributos (entendiéndose entre ellos impuestos, tasas y contribuciones especiales).

Según (Plan de Arbitrio Municipal, 1989) Son impuestos municipales las prestaciones en dinero que los municipios establecen con carácter obligatorio a todas aquellas personas naturales o jurídicas cuya situación coincida con los que la ley o el plan de arbitrios señalen como hechos generadores de crédito a favor del tesoro municipal.

Del mismo modo de acuerdo con (Julio Francisco Baez Cortes, 1999) Es el tributo que nace cuando se cumple determinada condición estipulada en la ley, obligando al pago de una prestación a favor del estado, sin que ello implique otorgar al contribuyente algo a cambio. Permiten gravar el uso de bienes y servicios, los impuestos, tasas y contribuciones representan fuente fundamental de ingreso, los cuales posibilitan cubrir parte de las necesidades primordiales como servicios, obras, mantenimientos de los servicios municipales etc.



### **3.8. Impuestos de Bienes Inmuebles**

El (Decreto 3-95, 1995) en su artículo 2 establece que el IBI grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial de cada municipio de la República y poseídas al 31 de diciembre de cada año gravable.

Para efectos del IBI se consideran bienes inmuebles:

- a) Los terrenos, las plantaciones estables o permanentes, y las instalaciones o construcciones fijas y permanentes que en ellos existan.
- b) Todos los bienes aun cuando no fueren clasificables conforme el inciso a) anterior, pero que con arreglo a los Artos. 599 y 600 del Código Civil, constituyan inmuebles por su naturaleza o inmuebles por accesión.

El impuesto de bienes inmuebles (IBI), es un impuesto directo de carácter local que grava la titularidad y derechos reales que tengamos sobre cualquier bien inmueble, ya sea urbano, rústico o con características especiales. Como característica fundamental para la clasificación de los bienes inmuebles, se recurre al Catastro, como órgano con potestad para la clasificación de los bienes y como fuente origen de las titularidades de los bienes inmuebles o los derechos reales establecidos.

Es aquel que grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial independientemente que sus dueños vivan o no en el municipio.

Los bienes inmuebles son aquellos elementos de la naturaleza que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro, porque responde al concepto de fijeza, ejemplo los edificios.

Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por si mismo inmovilizadas como el suelo y todas las partes solidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

#### **3.8.1. Base legal del Impuesto de Bienes Inmuebles**

El impuesto de Bienes Inmuebles está contenido y fundamentado en el decreto 3-95.

En sustitución del impuesto sobre bienes inmuebles contenido en el plan de arbitrios del municipio de Managua, decreto número 10-91 y en el decreto numero 17-92 establece a favor de los municipios del país un impuesto de los bienes inmuebles que podrá identificarse con las iniciales IBI, el cual se registrá por las disposiciones de este decreto.



El decreto 3-95 considera como bienes inmuebles los terrenos, las plantaciones o establecimientos permanentes o construcciones fijas y todos aquellos bienes que no fueran clasificables, pero que con arreglo de los artículos 599 y 600 del código civil, constituya inmuebles por su naturaleza o inmuebles por accesión.

Son contribuyentes del IBI independientemente que tengan título o no, los propietarios, los no propietarios, los habitantes, los poseedores o tenedor de cualquier título, cuando la existencia del propietario no pudiere ser determinada, también es contribuyente el dueño de las mejoras o cultivo permanente o el propietario del terreno cualquiera de ellos en forma solidaria.

Son contribuyentes también las personas que habiendo vendido a cualquier título una propiedad inmueble, no informe al respectivo municipio para que este efectúe el descargue correspondiente. En este caso mientras el vendedor no solicite ese descargue y no remita al municipio constancia notarial o escritura en que conste la venta estará obligada a continuar pagando el IBI que recae sobre las propiedades vendidas.

La tasa a cobrar del IBI será del 1% sobre la base o monto imponible determinado de conformidad con las disposiciones del capítulo tercero del decreto 3-95.

### **3.8.1.1. Exenciones**

El artículo 5 del decreto 3-95 establece que todos los contribuyentes del IBI están obligados a presentar declaración, excepto el estado, sus instituciones, entes autónomos, los municipios, representaciones diplomáticas, cedes de organismos internacionales y las iglesias.

Están exentos de pagar el IBI, según el artículo 6 del decreto 3-95 las siguientes personas: Las asociaciones del municipio, las cooperativas agropecuarias y agroindustriales, las comunidades indígenas, las instituciones de beneficencia y asistencia social sin fines de lucro, los jubilados por la casa que habitan, siempre y cuando el conyugue o compañera en unión de hecho estable sea propietario del bien inmueble, otros que están exentos son las universidades y centros de atención técnica superior, las instituciones culturales, científicas, deportivas, artísticas, los sindicatos, asociaciones de trabajadores, las empresas que operan en zona franca, los cuerpos de bomberos y la cruz roja nacional.



### **3.8.1.2. Crédito contra impuestos**

Todo aquel contribuyente está obligado a presentar declaración con derecho a crédito contra impuestos con solo el hecho de declarar aquellas viviendas que no excedan del monto que autorice el concejo municipal, nuestro concejo municipal aprobó un techo de C\$ 17,000.00 a través de ordenanza y no exceda de C\$ 40,000.00, esto en el caso de las propiedades urbanas, en caso de las casas de habitación de las propiedades rurales debe ser igual a una hectárea es decir 1.42 manzanas.

### **3.8.1.3. Base Imponible**

Según artículo 12 del decreto 3 - 95 son base para declarar los bienes inmuebles y su valor poseídos al 31 de diciembre de cada año gravable en orden de prelación. Esta base de los bienes inmuebles se puede hacer de tres formas:

El avalúo catastral, aquel que emitido y notificado por la municipalidad que consiste en ir al terrero a levantar datos o información, representación grafica.

El auto avalúo municipal mismo que es declarado por el contribuyente en base a la descripción de sus bienes inmuebles que posee.

El valor estimado por el contribuyente con base en la declaración descriptiva de sus propiedades inmuebles.

## **3.9. Recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles**

El proceso de recaudación del IBI abarca los pasos que ejecutan los servidores públicos en la municipalidad para la recepción, custodia y control de los ingresos por concepto de impuesto de bienes inmuebles de los contribuyentes de la jurisdicción del municipio.

Esta función consiste en hacer que el contribuyente cumpla con sus obligaciones tributarias por la vía del pago, en este caso del impuesto de bienes inmuebles, a la vez actualizando el registro de sus pagos. En este sentido la función de recaudación debe tener en cuenta tanto la actualización de la información del contribuyente, así como de las fechas de vencimiento del impuesto y la debida utilización de los formularios tanto del pago como de las declaraciones.



### 3.9.1. Breve descripción del trámite del servicio

El trámite para el pago de los bienes inmuebles se realiza de la siguiente forma:

Nombre:

Impuesto sobre bienes inmuebles

Breve descripción del Trámite-Servicio:

El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial de cada municipio de la república poseídas al 31 de diciembre de cada año gravable.

Tipo de Trámite:

Impuesto

Lugar donde realizar el Trámite:

Administración Tributaria

Dónde Pagar:

Caja General

Requisitos:

- 1) Presentar cédula de identidad.
- 2) Fotocopia de escrituras de la propiedad.
- 3) Fotocopia del acta constitutiva y poder general del representante para las personas jurídicas.

Aspectos a tomar en cuenta:

El pago de bienes inmuebles está regido por el decreto 3-95 en el cual se establecen los derechos y obligaciones del contribuyente.

La liquidación de este impuesto se hace efectivo a partir del 1º de enero del subsiguiente año y se obtiene un descuento del 10% sobre el impuesto base a aquellas personas naturales y jurídicas que paguen todo el impuesto a partir del 1º de enero al 30 de marzo del mismo año, después de esta fecha no se aplica el descuento. Del 1º de abril al 30 de junio, a partir del 1º de julio en adelante se le aplica el 10% de mora anual capitalizable.

El IBI se puede cancelar en dos cuotas iguales del 50% de la siguiente forma:



El primer cincuenta por ciento durante los meses de enero, febrero y marzo conjuntamente o no con la declaración respectiva y el restante cincuenta por ciento a más tardar el 30 de junio del año en curso, sin embargo esta modalidad no obtiene descuento.

Pasos y/o procedimientos para la realización del Trámite/servicio:

- A) Presentar los requisitos solicitados anteriormente.
- B) Llenar el formulario de inscripción del contribuyente.
- C) Llenar el formulario de declaración y liquidación de tributos.
- B) Se remite a caja general.
- C) Se le extiende documento solvencia municipal, si lo solicita el contribuyente.

### **3.9.2. Proceso de pago del IBI**

El proceso del pago del impuesto de bienes inmuebles inicia cuando el sujeto pasivo se presenta a la Alcaldía Municipal a realizar su cancelación de impuesto.

En el departamento de Recaudación:

- El funcionario verifica el estado de cuenta del contribuyente.
- Verifica su registro en el sistema.
- Si el usuario no está registrado procede a indicarle los requisitos para su inscripción.
- Si está registrado, el funcionario calcula y llena el recibo en original y dos copias.
- Entrega el original al contribuyente, el duplicado se entrega a contabilidad y el triplicado queda archivado en el departamento de recaudación.

### **3.9.3. Proceso de cobro del impuesto del IBI**

A partir del 1º de julio, si el contribuyente no se presenta a las oficinas de la municipalidad a declarar y pagar sus impuestos, el funcionario envía un primer aviso de cobro recordándole al contribuyente que tiene pendiente de cancelar sus impuestos más un porcentaje de mora (10%), también se le da a conocer la fecha prevista en la que debe presentarse a declarar y pagar, de no presentarse en dicha fecha, se le envía un segundo cobro, si no se presentare se le envía un tercer aviso y en este último se le notifica que de no presentarse su caso será enviado al departamento de asesoría legal de la



municipalidad para que proceda a realizar trámite ejecutivo y seguir el cobro judicial, el que será iniciado por el alcalde o un apoderado judicial, al que le otorgará poder.

El recibo de tesorería constituye contra el contribuyente título ejecutivo para efectos del cobro.

### 3.9.4. Declaración, liquidación y pago

El (Decreto 3-95, 1995) en su Artículo 18 establece que toda persona natural o jurídica contribuyente del IBI, de conformidad con los Artos. 3, 5, 6 y 7, está obligada a declararlo, liquidarlo y pagarlo en la circunscripción territorial del municipio en que estén situados los bienes inmuebles gravados.

La declaración deberá ser presentada durante los meses de enero, febrero y marzo subsiguientes al año gravable inmediato anterior, utilizándose los formularios que suministrarán los municipios a costa del contribuyente.

El contribuyente que posea varios bienes inmuebles en un mismo Municipio deberá presentarlos en una sola declaración y se le considerará para efectos impositivos de este Decreto formando un solo cuerpo.

El propietario de bienes inmuebles que se localicen en dos o más municipios, deberá declarar la parte que corresponda a cada municipalidad.

En los casos de bienes inmuebles cuya propiedad, posesión, tenencia, uso, habitación o usufructo es compartida entre dos o más personas, éstas deberán presentar una sola declaración por el bien o bienes gravados.

**Artículo 21.-** El pago del IBI se cancelará en cuotas iguales del 50%, de la siguiente forma:

El primer cincuenta por ciento (50%) durante los meses de enero, febrero y marzo, conjuntamente o no con la declaración respectiva; y el restante cincuenta por ciento (50%), a más tardar el 30 de junio del año en curso.

No obstante las dos cuotas señaladas anteriormente, cada Concejo Municipal podrá acordar fraccionamiento del pago del IBI dentro de ese plazo, por medio de disposiciones con carácter general.

Los contribuyentes que cancelen el IBI en un solo pago al momento de presentar su declaración durante los meses de enero, febrero y marzo, recibirán un descuento del diez por ciento (10%) del impuesto a pagar.



Cuando un contribuyente interponga el recurso de revisión contemplado en el Arto. 36 de este Decreto, para que le sea admitido deberá tener pagado por lo menos el 50% del IBI que conforme su declaración debería pagar, siempre y cuando el impuesto sea exigible, esto es, que se haya vencido el plazo suspensivo para su declaración, liquidación y pago.

**Artículo 24.-** Cuando la propiedad del bien inmueble es compartida entre dos o más personas, el pago al municipio deberá efectuarse como si fuera un solo dueño.

Cada propietario responderá de manera solidaria del pago del IBI y de igual forma deberá procederse en los casos de nudos propietarios, tenedores, habitantes y usufructuarios, así como cuando el dueño de mejoras no es dueño del terreno.

**Artículo 25.-** La obligación de declarar y pagar el IBI se extingue de conformidad con las disposiciones de la Ley Tributaria Común, pero el plazo de prescripción será el mismo que corresponde a los impuestos, tasas, contribuciones y multas establecidos en los Planes de Arbitrios vigentes, es decir, de dos años contados a partir de la fecha que fuera exigible.

**Artículo 26.-** El derecho de los contribuyentes a repetir lo pagado indebidamente en concepto del IBI, prescribirá a los dos años contados a partir de la fecha en que se efectuare el pago indebido.

### 3.9.5. Sanciones

Las sanciones constituyen las penas o multas que se imponen a una persona por el quebrantamiento de una ley, norma, obligación o contrato, es decir representan penas impuestas por los órganos competentes cuando se comete una infracción tributaria.

El (Decreto 3-95, 1995) en su artículo 34 establece que en materia de infracciones y sanciones se aplicarán las disposiciones de la Ley Tributaria Común y de la Ley de Defraudación Fiscal.

Para el cobro ejecutivo del IBI en mora se aplicará el título VII del Plan de Arbitrios del Municipio de Managua (Decreto No. 10-91 del 5 de Febrero de 1991 y sus reformas).

Los actos y disposiciones de las municipalidades referidas al IBI, podrán ser impugnados por los afectados, mediante los siguientes recursos:

a) Recurso de revisión, el cual se interpondrá ante el Alcalde, como representante de la municipalidad que generó el hecho impugnado. El tiempo para presentar este recurso será de cinco días hábiles contados desde que fue notificado por escrito del acto o disposición



que se impugna. La autoridad recurrida deberá pronunciarse en un plazo de treinta días hábiles; transcurrido este plazo sin pronunciamiento de la autoridad recurrida, se entenderá como resolución favorable al reclamante.

b) Recurso de apelación, el cual se interpondrá ante la Presidencia de la República, quien lo analizará y resolverá a través de la Comisión Nacional de Catastro.

El término para interponer el recurso de apelación será de cinco días hábiles, más el término de la distancia, después de notificado el recurso de revisión.

El reclamante interpondrá el recurso de apelación ante el Alcalde, quien lo hará llegar a la Presidencia de la República junto con copia de lo actuado, dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados desde la fecha en que lo recibió; pasados los cinco días antes indicados, la Presidente de la República juzgará la procedencia de si lo acepta o no.

Una vez que la Presidencia de la República dé por recibido el recurso de apelación de parte del Alcalde, deberá resolver en cuarenta y cinco días hábiles; si no lo hiciera así, se entenderá como resolución favorable al reclamante.

### **3.10. Planeación**

Antes de iniciar una acción administrativa, es imprescindible determinar los resultados que pretende alcanzar la municipalidad, así como los elementos necesarios para que funcione eficientemente. La planeación establece las bases para determinar el elemento riesgo y minimizarlo. La eficiencia en la actuación depende en gran parte de una buena planeación, proceso fundamental para determinar objetivos y la mejor manera de alcanzarlos, se encarga de los medios (como se debe hacer) y de los fines (qué es lo que se tiene que hacer).

Lo anterior indica que la planeación incluye seleccionar misiones, objetivos y las acciones para alcanzarlas, sin lugar a dudas es la base que sostiene el funcionamiento administrativo, y de esta depende en gran medida el éxito o el fracaso, en ella se define los objetivos y metas y se establecen estrategias para lograrlo.

#### **3.10.1. Estrategias**

Una estrategia es el patrón o plan que integra las principales metas y políticas de una organización, y a la vez establece la secuencia coherente de las acciones a realizar. Una estrategia adecuadamente formulada ayuda a poner orden y asignará con base tanto en



sus tributos como en sus deficiencias internas, los recursos, con el fin de lograr una situación viable.

Es decir las estrategias son cursos de acción general o alternativas que muestran la dirección y el empleo general de los recursos y esfuerzos, para lograr los objetivos. Las estrategias contienen tres elementos esenciales: las metas u objetivos que deben alcanzarse, las políticas que quieran o limitan las acciones y los límites establecidos.

En este sentido el propósito de las estrategias, entonces, es determinar y comunicar a través de un sistema de objetivos y políticas mayores una descripción de los que se desea que sea la municipalidad, estas muestran la dirección y el empleo general de recursos y esfuerzos.

### **3.10.1.1 Implementación de Estrategias**

La buena formulación de estrategias no garantiza su buena implementación, siempre es más difícil hacer algo (implementar las estrategias) que decir que se va hacer algo (formular las estrategias), aunque la implementación estratégica varía sustancialmente según el tipo y tamaño de organización.

La formulación e implementación de las estrategias se puede contrastar de esta manera; formular estrategias es colocar a las fuerzas en sus posiciones antes de entrar en acción, es un proceso primordialmente intelectual, requiere capacidades intuitivas y analíticas sólidas y requiere que se coordine a unas cuantas personas, mientras que la implementación es administrar las fuerzas durante la acción, es un proceso primordialmente operativo,, requiere de capacidades especiales para la motivación y el liderazgo y requiere que coordine a muchas personas.

Las estrategias nunca consideran todas las alternativas viables que podrían beneficiar, ya que existe una infinita cantidad de caminos para ponerlas en práctica.



## IV. SUPUESTO

### 4.1 Supuesto

El diseño de estrategias o adaptación de las que ya existen, considerando, la realidad económica del municipio, contribuirá a una efectiva recaudación del IBI.



### 4.2. Matriz de Categorías y Subcategorías

Cuestiones de Investigación	Propósitos Específicos	Categoría	Definición Conceptual	Sub-Categoría	Fuente de Información	Técnicas de Recolección de Información	Ejes de Análisis
¿Cuál es el proceso para la recaudación del IBI y cuál es el resultado en el presupuesto municipal de la alcaldía del municipio de San Fernando?	Describir el proceso y el resultado de la recaudación del IBI en el presupuesto municipal de la alcaldía de San Fernando.	Proceso de recaudación del IBI  Presupuesto Municipal	Consiste en el ejercicio de las funciones administrativas conducentes al cobro de los impuestos sobre bienes inmuebles.  El Presupuesto ordena en forma eficiente los recursos con que cuenta el municipio, así como los gastos en que incurre, en función de las directrices principales que lo definen. Como herramienta de administración financiera, el	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proceso de pago del impuesto</li> <li>• Proceso de cobro</li> <li>• Declaración ,liquidación y pago</li> <li>• Sanciones</li> <li>• Tributarios,</li> <li>• No tributarios</li> <li>• Donaciones</li> <li>• Transferencias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documentos</li> <li>• Responsable de Recaudación</li> <li>• Responsable de catastro</li> <li>• Contribuyentes</li> <li>• Texto</li> <li>• Administrador Financiero</li> <li>• Responsable de presupuesto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas dirigidas</li> <li>• Análisis documental.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presupuesto Municipal</li> <li>• Normativas</li> </ul>



			presupuesto constituye la base para planificar de acuerdo al origen de los recursos y el destino que se les dará para concretar las actividades que se propone la organización en un periodo determinado.				
¿Cuál es el fundamento legal en el proceso de recaudación del IBI?	Analizar el cumplimiento de los elementos de la Normativa legal en el proceso de recaudación del IBI.	Normativa legal	Precepto que demanda un cumplimiento ineludible por parte de los individuos, es decir, no solamente deberemos cumplir las normas sino que la no observación de una supondrá un concreto castigo que puede acarrear el cumplimiento de una pena ya sea económica o penal.	Decreto 3-95 Plan de arbitrio Ley de municipio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decretos</li> <li>• Ley en general</li> <li>• Responsable de Catastro.</li> <li>• Responsable de Recaudación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas.</li> <li>• Análisis Documental.</li> </ul>	



		Impuestos de Bienes Inmuebles	Es aquel que grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial independientemente que sus dueños vivan o no en el municipio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbano</li> <li>• Rural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Texto</li> <li>• Documentos</li> <li>• Responsable de Catastro.</li> <li>• Responsable de Recaudación</li> <li>• Contribuyentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis Documental.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Base de datos</li> </ul>
¿Qué estrategias permitirían mejorar el proceso de recaudación del IBI en San Fernando?	Proponer estrategias que ayuden a mejorar el proceso de recaudación del IBI.	Estrategias	Una estrategia es un plan que especifica una serie de pasos o de conceptos nucleares que tienen como fin la consecución de un determinado objetivo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metas u objetivos.</li> <li>• Políticas que quieran o limitan las acciones.</li> <li>• Límites establecidos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observación</li> <li>• Responsable de Recaudación</li> <li>• Responsable de catastro</li> </ul>	Entrevistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultados obtenidos en el diseño de estrategias</li> </ul>



## V. DISEÑO METODOLÓGICO

En este apartado se describe cada uno de los aspectos relacionados con la metodología seleccionada, el tipo y diseño de la investigación, explica cómo se llevó a la práctica, justificando la elección de métodos, técnicas e instrumentos para la recolección y análisis de datos.

### 5.1. Tipo de estudio

Es un estudio de carácter descriptivo, ya que describe y detalla información relativa a impuestos municipales que se perciben como ingresos en la municipalidad de San Fernando y las estrategias para mejorar el proceso de recaudación del impuesto, basado en la información obtenida.

El estudio tiene un enfoque cualitativo ya que tiene como objetivo la descripción de las cualidades del tema de investigación, descubrirlas y obtener un entendimiento lo más profundo posible.

Por su alcance temporal, es una investigación de corte transversal, ya que se llevará cabo en un determinado periodo de tiempo: I trimestre del año 2015.

Además en la investigación se utiliza el método inductivo debido a que se tienen los conocimientos adquiridos en el transcurso de la carrera enfocada al área de finanzas, por esta razón resulta factible estudiar datos financieros de una empresa haciendo uso de la lógica y aplicar los métodos adquiridos para obtener las conclusiones al final de la investigación.

### 5.2. Población y Muestra

La población de la investigación está constituida por los contribuyentes del área urbana del municipio de San Fernando, dicha población asciende a 460 contribuyentes registrados y los servidores públicos municipales de las áreas directamente relacionadas con el proceso de recaudación del IBI constituido por seis.



La muestra que es la parte de la población que contiene directamente las mismas características que se desean estudiar. Teniendo una población de 460 contribuyentes del área urbana, se tomará una muestra de 40 de ellos para realizar la investigación, además también se encuentra constituida por cuatro de los seis servidores, a los cuales les será aplicado los instrumentos.

### **5.2.1 Tipo de muestreo**

Es un muestreo no probabilístico donde se seleccionan a las personas involucradas directamente con los ingresos por impuestos municipales específicamente en impuestos de bienes inmuebles, debido a que resulta más ventajoso aplicar instrumentos a los informantes claves por la accesibilidad a la información del proceso de recaudación que se realiza en la Alcaldía, siendo parte de estos el Responsable de Recaudación, Responsable de Catastro, Responsable de Presupuesto y Administrador Financiero.

### **5.3. Técnicas de recolección de datos o instrumentos**

Las técnicas de recolección son necesarias para construir los instrumentos que nos permitan obtener los datos de la realidad, por eso para el desarrollo de la investigación se aplicó como técnica de recolección las entrevistas debidamente estructurada, se realizaron entrevistas al personal del área de Administración Tributaria, Catastro Municipal, Administración Financiera y Presupuesto para profundizar en el tema y alcanzar los objetivos propuestos, dado que ésta técnica nos permite establecer una comunicación verbal y directa entre el entrevistador y el entrevistado con el fin de conocer sus respuestas y puntos de vista del tema previamente determinado.

### **5.4. Etapas de la Investigación**

#### **5.4.1. Investigación documental:**

Después de identificar claramente el escenario en el que el estudio se iba realizar, así como el acceso al mismo, las características de los potenciales participantes para asegurar su participación y las alternativas posibles de investigación, con el fin de recopilar la información que necesitábamos para la investigación realizamos las visitas a las oficinas de la Alcaldía Municipal de San Fernando donde se nos facilitó la información, revisamos y analizamos documentos físicos y



digitales, también revisamos páginas en internet y consultamos con responsables de áreas como el de Administración Financiera, Recaudación y Catastro.

### **5.4.2. Elaboración de instrumentos**

Para facilitar el estudio de ésta investigación fue necesaria la elaboración de instrumentos para la recolección de datos, el cual consiste en una guía de entrevistas dirigida al responsable de recaudación, al responsable de catastro, Director Administrativo financiero y Responsable de Presupuesto, de la Alcaldía municipal de San Fernando, así mismo la observación de aspectos relevantes durante la visitas realizadas a los servidores públicos en base a los objetivos, dichos instrumentos nos permitieron la recopilación de datos, opiniones y sugerencias respecto al tema estudiado.

### **5.4.3. Trabajo de campo**

Hasta este momento como investigadores se ha permanecido fuera del campo, quizás algún acercamiento para recabar determinada información que era necesaria o un primer contacto con el campo. Se utilizaron los pasos para la recolección de los datos necesarios para responder a los objetivos, teniendo claros los objetivos propuestos, las variables, se seleccionaron la población y muestra, objeto de estudio, así como la aplicación de técnicas de recolección de información (entrevistas) para la recolección de la información y luego procesarla, analizarla y discutirla.

Aplicamos entrevistas a servidores públicos del área de administración tributaria, del área de catastro, Administración Financiera y Presupuesto de la Alcaldía Municipal de San Fernando, quienes son los que están involucradas directamente con el proceso de los ingresos de impuestos de bienes inmuebles, las visitas se realizaron en varias ocasiones para abordar a profundidad el tema y así darle cumplimiento a los objetivos planteados, los aportes brindados fueron de gran importancia para el planteamiento de la problemática e identificar las de las estrategias para mejorar el proceso de recaudación en este rubro de impuesto (IBI).



#### **5.4.4. Elaboración del documento final**

En esta fase se redactó y presentó el documento final donde además de relacionar toda la información se realizó una revisión general de todos los aspectos de la investigación y las correcciones necesarias para la debida presentación.

### **VI. RESULTADOS**

En este capítulo se presenta el análisis y la interpretación de los resultados obtenidos producto de la investigación, en los cuales están relacionados con el proceso de recaudación de los Impuestos de bienes Inmuebles de la Alcaldía del municipio de San Fernando, los cuales se muestran por cada uno de los objetivos específicos.

El procesamiento de la información se hizo de manera simple detallando la pregunta, el objetivo que se persigue así como la respectiva frecuencia de grupo de repuestas comunes y la clasificación de los datos para la obtención de la información más relevante.

De la misma forma se presenta la interpretación de cada interrogante realizada, los datos se obtuvieron por medio de la entrevista, a través de estos medios se consiguió lograr un alto nivel de objetividad en la información obtenida con el fin de lograr la mayor precisión en las conclusiones de la investigación.

#### **6.1. Proceso y resultado de la recaudación del IBI en el presupuesto municipal de la alcaldía de San Fernando.**

##### **6.1.1. Proceso de Pago**

El proceso del pago del impuesto de bienes inmuebles inicia cuando el sujeto pasivo se presenta a la alcaldía municipal a realizar la cancelación del impuesto.



**Tabla No. 1 Proceso de Pago del IBI**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>RESPONSABLE</b>
El servidor público verifica el estado de cuenta del contribuyente.	Responsable de Recaudación.
Verifica su registro en el sistema.	Responsable de Recaudación.
Si el usuario no está registrado, procede a indicarle los requisitos para su inscripción.	Responsable de Recaudación.
Si está registrado, el servidor público calcula el valor del impuesto a pagar.	Responsable de Recaudación.
Llena el recibo oficial de caja en original y dos copias.	Cajero.
Entrega el original al contribuyente el duplicado se entrega a contabilidad y el triplicado queda archivado en el departamento de recaudación.	Cajero.
Si realizó la cancelación total de sus impuestos, el servidor público le extiende la solvencia municipal.	Responsable de Recaudación.

Fuente: Propia

### **6.1.2. Proceso de cobro del impuesto.**

A partir del primero de julio si el contribuyente no se presenta a declarar y pagar sus impuestos.



**Tabla No. 2 Proceso de cobro del IBI**

ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Al finalizar el periodo y con base al plan de cobros, identifica en el sistema los contribuyentes que se encuentran en mora, determina el saldo de deuda de impuestos de IBI.	Responsable Recaudación
El servidor público envía un primer aviso de cobro recordándole al contribuyente que tiene pendiente de cancelar sus impuestos más un porcentaje de mora, se le solicita se presente a la municipalidad para llegar a un arreglo con respecto a la deuda pendiente también se le da a conocer la fecha prevista en la que debe presentarse a declarar y pagar.	Responsable de Recaudación.
De no presentarse el contribuyente en esa fecha prevista en la primera notificación se le envía segunda y tercera notificación en distintos tiempos y en este último se le notifica que de no presentarse su caso será enviado al departamento de asesoría legal de la municipalidad para que proceda a realizar tramite ejecutivo y seguir el cobro judicial el que será iniciado por el alcalde o un apoderado judicial al que le otorgará poder.	Responsable de Recaudación, Contribuyente.
Si el contribuyente o representante legal atiende la primera notificación, segunda y tercera el responsable le explica de las facilidades de pago.	Responsable de Recaudación.
Si el contribuyente acepta firmar arreglo de pago, se realiza un documento de pago (pagaré).	Responsable de Recaudación

Fuente: Propia.



### 6.1.3. Tabla No. 3 Políticas aplicables para el cobro de Impuestos de Bienes Inmuebles.

AREA DE APLICACIÓN	POLÍTICAS
Políticas aplicables a contribuyentes sobre Impuestos de Bienes Inmuebles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ El pago del IBI se cancelará en dos cuotas iguales del 50%, el primer 50% entre los meses de enero, febrero y marzo y el restante 50% a más tardar el 30 de junio del año en curso.</li> <li>➤ Los contribuyentes que cancelen el IBI en un solo pago durante los meses de enero, febrero y marzo recibirán un descuento del 10 % del impuesto a pagar.</li> </ul>
Políticas aplicadas a contribuyentes morosos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Después del 30 de junio quien omita el pago de sus impuestos de bienes inmuebles deberá pagar mora.</li> <li>➤ La tasa de interés que se pague sobre el monto vencido será el 10% anual de conformidad al plan de arbitrios.</li> <li>➤ La municipalidad concederá a los contribuyentes arreglos de pago para saldar su deuda.</li> </ul>
Políticas de servicio de contribuyente	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Las solvencias municipales serán atendidas con la mayor eficiencia y cortesía por parte de la municipalidad.</li> <li>➤ Los encargados del departamento de catastro y recaudación están en la posición</li> </ul>



	de atender todo tipo de consultas respecto al cálculo de los bienes inmuebles.
--	--

Fuente: Propia

La información obtenida por medio del análisis de las entrevistas realizadas a los contribuyentes del municipio de San Fernando y a los servidores públicos municipales de las áreas: recaudación, catastro, presupuesto y finanzas sirvieron de base para la elaboración de la descripción del proceso de recaudación del IBI en el municipio de San Fernando.

Partiendo de los resultados obtenidos en la pregunta número uno de la entrevista dirigida a los contribuyentes (40) se refleja que el 70% de la muestra tomada de los contribuyentes se encuentran solventes con el pago de sus impuestos de bienes inmuebles.

En base a las repuestas obtenidas de las preguntas número 5, 9,10 y 13 los contribuyentes manifestaron desconocer sobre la prescripción de sus obligaciones, el beneficio de jubilado, cuando se pierde y los recursos de apelaciones.

Existen otros factores derivados de la pregunta número 2 relacionada a la insolvencia donde los contribuyentes manifiestan las razones como: falta de cultura de pago, dificultades económicas que atraviesan los contribuyentes.

Sin embargo basados en los resultados de la pregunta numero 4 los contribuyentes fueron consistentes al expresar que de presentárseles una alternativa factible ofrecida por la alcaldía para solventar su situación tributaria estaría en una total disposición de hacerlo.

La gran mayoría de contribuyentes entrevistados esta consiente que al cumplir con el pago de sus impuestos, saben que contribuyen a la recaudación de los fondos necesarios para la realización de las obras municipales que con ellos se benefician a los habitantes e impulsan el desarrollo del municipio, estos según la información obtenida de la pregunta número 14 del cuestionario de la entrevista.

Según las repuestas de los contribuyentes ante la pregunta número 3 es evidente que el departamento de recaudación de la alcaldía no ha enviado notificaciones claras y oportunas a sus contribuyentes sobre su situación tributaria actual, lo cual contribuye a que muchos contribuyentes que están en deuda con la alcaldía no se acerquen a solventar su situación tributaria.

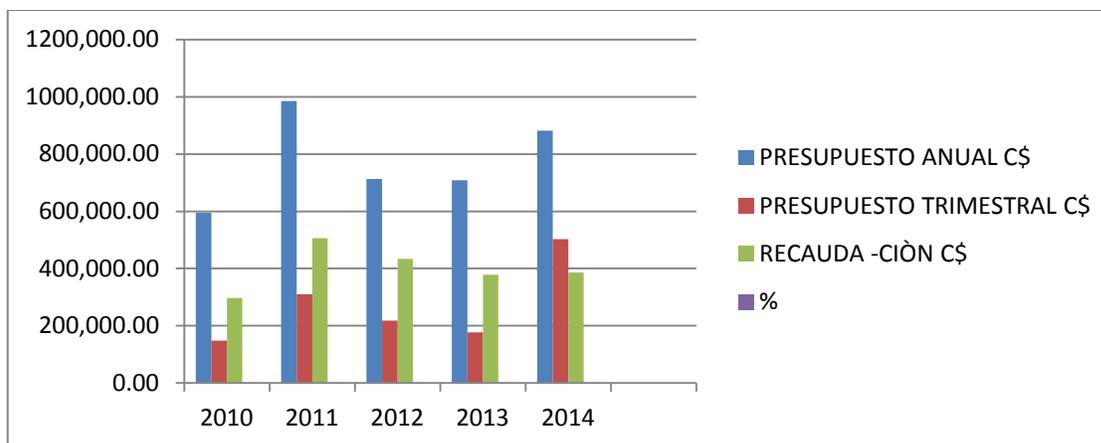


Referente al resultado del proceso de recaudación del IBI en el presupuesto de la alcaldía de San Fernando, según información del área financiera, el comportamiento del presupuesto sobre la recaudación de los impuestos sobre bienes inmuebles en años anteriores (2010-2013), se ha sobre cumplido con lo proyectado en los diferentes años para el primer trimestre, ya que la mayor parte del ingresos por este impuesto proviene de la zona rural donde están ubicadas la mayoría de las propiedades, lo que generaba que los contribuyentes cumplieran con sus obligaciones, sin embargo en el último año (2014) disminuyó notablemente, si realizamos una comparación de lo presupuestado contra lo recaudado, ya que fue afectada la mayor parte de esa zona cafetalera por la enfermedad de la roya y esto provocó déficit en los ingresos de este rubro. Ante esta situación en los próximos trimestres se trata de realizar una mayor gestión de recuperación, enviando notificaciones de cobro, integrando un nuevo recurso humano (colector) y publicidad radial.

**Tabla No.4 Cuadro comparativo de recaudación del IBI**

<b>AÑO</b>	<b>PRESUPUESTO ANUAL C\$</b>	<b>PRESUPUESTO TRIMESTRAL C\$</b>	<b>RECAUDA - CIÓN C\$</b>	<b>%</b>
2010	595,040.00	148,759.74	297,641.41	200.08
2011	984,523.00	310,201.00	505,995.58	163.11
2012	712,522.00	218,598.00	434,062.99	198.56
2013	708,142.00	177,036.00	378,353.83	213.71
2014	881,254.00	503,093.00	385,696.54	76.64

Fuente: Informes financieros de la Alcaldía de San Fernando

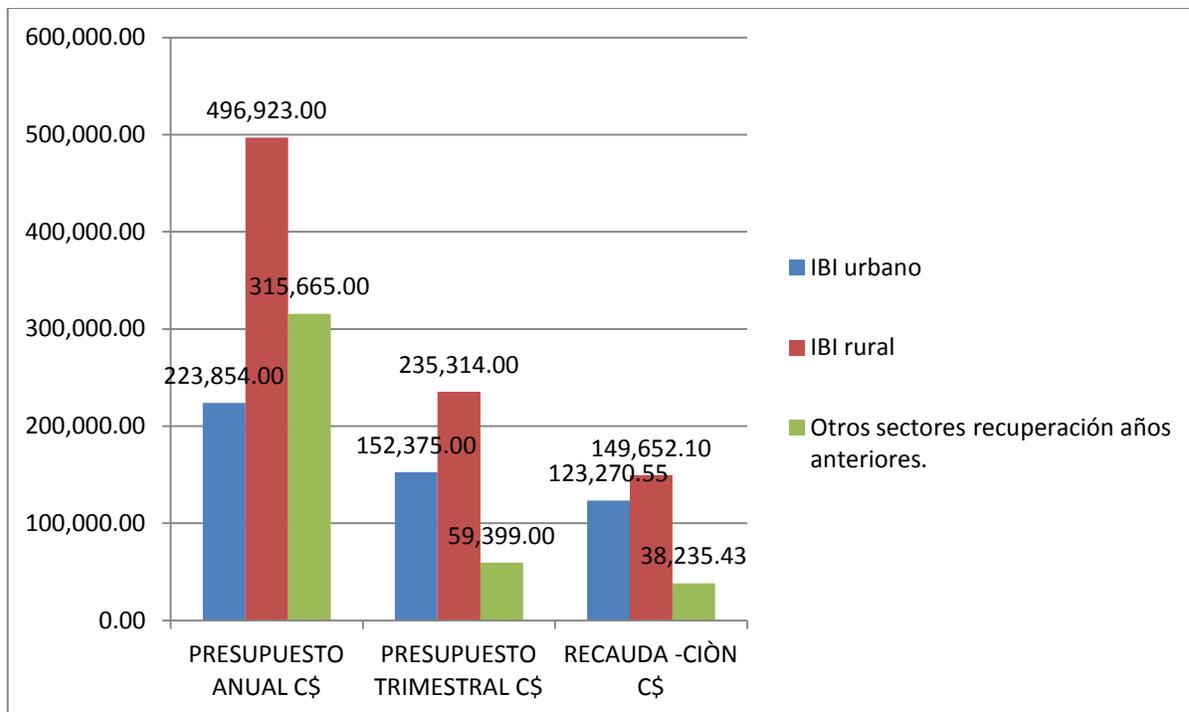


Según datos que refleja el informe de ingresos del primer trimestre del año 2015, en cuanto a la recaudación del IBI urbano, rural y recuperación según presupuesto es:

**Tabla No. 5 Ejecución presupuestaria trimestral y anual del IBI**

DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO ANUAL C\$	PRESUPUESTO TRIMESTRAL C\$	RECAUDACIÓN C\$	%
IBI urbano	223,854.00	152,375.00	123,270.55	81
IBI rural	496,923.00	235,314.00	149,652.10	63.60
Otros sectores recuperación años anteriores.	315,665.00	59,399.00	38,235.43	64
<b>TOTAL</b>	<b>1,036,442.00</b>	<b>447,088.00</b>	<b>311,158.08</b>	<b>70</b>

Fuente: Informes financieros de la alcaldía municipal de San Fernando.



Lo que indica que según lo presupuestado para el primer trimestre de C\$ 447,088.00 ha sido recaudado un 70% correspondiente a C\$ 311,158.08, lo que representa el 30.02% del presupuesto anual C\$ 1, 036,442.00.

Tanto la administración financiera como presupuesto y recaudación coinciden en que los ingresos por impuestos de bienes inmuebles al igual que el resto de impuestos municipales son destinados para mantenimiento de los servicios municipales, funcionamiento de la municipalidad e inversiones en obras sociales, donde los contribuyentes también manifestaron tener conocimiento sobre el destino del pago de sus impuestos, siendo que el IBI es uno de los mayores rubros que ayudan a la municipalidad a sufragar los gastos municipales. Cabe mencionar que al dejarse de percibir lo que está presupuestado, la alcaldía incurre en incumplimiento de pago de sus obligaciones, así como no se le da cumplimiento 100% a la ejecución del presupuesto, tal es el caso de la alcaldía en el periodo estudiado, (primer trimestre 2015).

Referente a las proyecciones realizadas para el IBI estas son realizadas analizando el comportamiento de este rubro en periodos anteriores con cinco años de anterioridad, esto se realiza a través de la estacionalidad utilizando el método del mínimo cuadrado, el cual nos da el resultado para la proyección del ingreso del siguiente año presupuestario.



Según los cálculos de la proyección para el año 2015 es de C\$ 223,854.00 en el rubro del IBI urbano, igualmente se utiliza para los demás rubros y para obtener la proyección para cada mes utilizando los últimos dos años únicamente como referencia (2012-2013).

El impuesto de bienes inmuebles tanto urbano como rural tiene gran incidencia dentro del presupuesto municipal ya que es el que genera más ingresos a la municipalidad incluyendo la recuperaciones de este rubro que es donde se obtiene más el ingreso, debido a que hay muchos contribuyentes que no pagan en tiempo y forma. Cabe destacar que para lograr estas recuperaciones se realiza a través de notificaciones por escrito a los contribuyentes de sus impuestos correspondientes a años anteriores que además es el rubro que engrosa más el presupuesto municipal, garantizando una efectiva ejecución de la planificación municipal.

## **6.2. Cumplimiento de los elementos de la Normativa legal en el proceso de recaudación del IBI.**

A partir de la entrevista realizada al responsable de catastro y responsable de recaudación coinciden que el fundamento legal sobre el impuesto de bienes inmuebles está basado en el decreto 3-95 y el plan de arbitrio municipal, a los cuales se le da cumplimiento a todos los aspectos fundamentales desde el cálculo para el pago del impuesto, así como a las rebajas, exenciones, base imponible y tabla de valores aprobadas por el concejo municipal.

En base a las repuestas obtenidas de la pregunta número 6 los contribuyentes manifiestan desconocer sobre el fundamento legal del pago del impuesto de bienes inmuebles.

El impuesto de bienes inmuebles está fundamentado en el decreto número 3-95 aprobado el 31 de enero de 1995 y publicado en la gaceta número 21 del 31 de enero de 1995, el cual establece que el IBI grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial de cada municipio de la República y poseídas al 31 de diciembre de cada año gravable y que se consideran como tales los terrenos, las plantaciones estables o permanentes y las instalaciones o construcciones fijas y permanentes que en ellos exista, los que constituyen inmuebles por su naturaleza o inmuebles por accesión.

La base imponible para efecto de IBI es el 80% del avalúo de la propiedad al cual se le aplica el 1%, la cual puede determinarse mediante el avalúo catastral emitido y notificado por la alcaldía, el auto avalúo municipal declarado por el contribuyente en base a la descripción de los bienes inmuebles que posee, según formatos y tablas de valores para la tierra urbana y rural y el valor estimado por el



contribuyente con base en la declaración descriptiva de sus propiedades. Dicho impuesto puede pagarse en dos cuotas iguales el primer 50% en el primer trimestre del año y el restante del 50% en el segundo trimestre del mismo año.

Los contribuyentes que cancelen el IBI en un solo pago al momento de presentar su declaración durante los meses de enero, febrero y marzo recibirá un descuento del 10% del impuesto a pagar.

También en su artículo 35 del decreto 3-95 establece que para el cobro ejecutivo del IBI en mora se aplicará el título VII del plan de arbitrios del municipio de Managua (Decreto número 10-91 del 5 de febrero de 1991 y sus reformas), multa del 10% sobre el monto a pagar exigible a partir del primero de julio.

Entendiéndose como sujetos pasivos o contribuyentes del IBI independientemente de que tengan o no título y con responsabilidad solidaria en todas las obligaciones a que el decreto 3-95 se refiere en orden de prelación los siguientes: Los propietarios, los nudos propietarios y usufructuarios, los usuarios o habitantes, el poseedor o tenedor a cualquier título, el dueño de las mejoras o cultivos permanentes, la persona que habiendo enajenado a cualquier título una propiedad inmueble no informe al respectivo municipio para que se efectúe el descargo.

Todos los antes mencionados tendrán obligación de presentar la declaración a excepción del estado y sus instituciones, entes autónomos, municipios, representaciones diplomáticas, cedes de organismos internacionales, las iglesias y confesiones religiosas.

Están exentos del pago del IBI pero con la obligación de presentar declaración como requisito para poder obtener el respectivo crédito contra impuestos por los bienes inmuebles que posean y que estén relacionados exclusivamente con sus fines las siguientes personas: Las asociaciones de municipio, las cooperativas agropecuarias e industriales, las comunidades indígenas, las instituciones de beneficencia y asistencia social sin fines de lucro, los jubilados por la casa en que habitan, las universidades y centros de educación técnico superior, las instituciones culturales, científicas, deportivas y artísticas, los sindicatos y asociaciones gremiales que no persigan fines de lucro, las empresas que operan en zonas francas industriales de exportación, los cuerpos de bomberos y la cruz roja nacional.

### **6.3. Propuesta de estrategias para el proceso de recaudación del IBI.**

Las estrategias representan una alternativa de gran utilidad para mejorar el proceso de recaudación del IBI, la efectividad de las políticas, la facilitación del cumplimiento voluntario por parte del contribuyente, el fortalecimiento, eficiencia y eficacia de las operaciones y optimización de la gestión de los recursos humanos



garantizando control administrativo, pues proporcionan una mejor y más rápida recaudación del impuesto, es por ello que las estrategias se han formulado con la intención de lograr que el proceso de recaudación del IBI se ajuste al marco legal que lo regula, basándose fundamentalmente en la disminución de las debilidades existentes.

Según las entrevistas realizadas a responsable de recaudación y catastro para el proceso de recaudación de impuesto de bienes inmuebles existen algunas estrategias las cuales son implementadas en la actualidad como:

- Existe un sistema contable de presupuesto de ingresos y egresos en el cual el área de catastro se apoya para verificar la situación actual del contribuyente, verificando los registros de los pagos realizados por cada uno.
- Los contribuyentes que radican fuera del municipio inclusive fuera del departamento están realizando sus pagos a través del sistema financiero banpro en línea, donde realizan sus depósitos correspondientes.
- Modernización de la administración tributaria municipal y el ara de catastro para fortalecer el cumplimiento de las metas de recaudación del año 2015.

En cuanto a este objetivo de diseñar estrategias para mejorar el proceso de recaudación de IBI en la alcaldía de San Fernando, se determina que sin duda alguna existe la necesidad de contar con estrategias para el cumplimiento eficaz de los objetivos propuestos por la alcaldía para maximizar los recursos asignados.

En este sentido las estrategias están destinadas a ayudar al personal del departamento de recaudación de la alcaldía, a coordinar las acciones a fin de alcanzar los objetivos de registro, recaudación y liquidación del impuesto.

Partiendo de las entrevistas realizadas a los servidores públicos se proponen las siguientes estrategias con las cuales se pretende mejorar el proceso de recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles:

1. La contratación de un servidor público para que directamente se dedique al cobro casa a casa de los tributos de manera general, pero haciendo énfasis específicamente en el IBI, ante la falta de suficientes recursos humanos en el área.

**Acciones a realizar:**



- Determinar el perfil de la persona requerida en el área de recaudación, así como los conocimientos, habilidades y destrezas necesarias.
  - Analizar costos versus beneficios de contratar nuevas personas.
2. Fomentar la cultura de pago a los contribuyentes sensibilizando a la población por medio de la publicidad.

**Acciones a realizar:**

- Contratar un medio publicitario para que realice la divulgación para sensibilizar a la población.
  - Divulgar la ejecución de los proyectos, dando a conocer las diferentes obras sociales, a través de los cabildos y viñetas radiales.
3. Incentivar a los contribuyentes que de manera oportuna ocupen los primeros lugares en orden de fecha.

**Acciones a realizar:**

- Compra de tres artículos de línea blanca presupuestadas en el POA, del Responsable de catastro.
  - Rifa de los electrodomésticos entre los contribuyentes que cancelaron el IBI en tiempo y forma.
4. Promover el cumplimiento de las obligaciones tributarias para restituir derechos a las familias mediante la inversión de los tributos que aporten los contribuyentes.

**Acciones a realizar:**

- Animar a los contribuyentes a realizar el pago de los impuestos de bienes inmuebles.
- Realizar obras sociales mediante la recaudación de los impuestos.



5. Hacer uso efectivo de la potestad tributaria para el cobro de los tributos municipales a través de un plan integral apoyándose con otras instituciones públicas para que la solvencia municipal sea un requisito mandatorio para la prestación de servicios.

**Acciones a realizar:**

- Coordinarse con otras instituciones públicas para adherirse al plan que hace obligatorio exigir la solvencia municipal para la prestación de servicio.
  - Comunicar de manera pública a los contribuyentes la nueva disposición y puntualizar que instituciones están involucradas con la nueva medida.
  - Exigir de manera continua y sin exclusión alguna la solvencia municipal a los contribuyentes para la prestación de determinado servicio.
6. Capacitar al personal involucrado en la recaudación tributaria para que orienten a los contribuyentes en cuanto a las leyes que los obligan al pago de sus impuestos y explicar la importancia de estos.

**Acciones a realizar:**

- Gestionar las capacitaciones con las entidades que las impartirán.
  - Diseñar los programas de contenidos y presupuestar el plan de capacitación.
  - Coordinar las capacitaciones y comenzar a impartirlas de manera periódica al personal involucrado en la recaudación tributaria.
7. Realizar levantamientos catastrales en el municipio para actualizar la base de datos de registro de las propiedades existentes.

**Acciones a realizar:**



- Contratar temporalmente recursos humanos para realizar encuestas y levantamiento topográfico tanto en el área urbana como rural.
  - Actualizar la base de datos en el sistema catastral.
8. Mejoramiento de los caminos a las zonas productivas con enfoque a la sensibilidad de los y las productoras.

**Acciones a realizar:**

- Destinar el módulo de construcción a la reparación de caminos de las zonas cafetaleras del municipio.
- Garantizar una partida presupuestaria para el mejoramiento de los caminos de las zonas productivas del municipio.



## 6.4 Análisis FODA

### Fortalezas:

1. Existe un departamento encargado de realizar la recaudación de los impuestos municipales entre ellos el Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. La recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles se realiza de acuerdo a lo estipulado en la ordenanza municipal.
3. Establecimiento de arreglos de pago con el contribuyente.
4. Sistema informático eficiente para el control de pago de los tributos municipales.
5. Buena coordinación con las áreas relacionadas en el control de los tributos municipales.
6. Debida aplicación para el cálculo de los impuestos según la base legal.

### Oportunidades:

1. Diplomados a Responsable de Recaudación de impuestos de la Alcaldía Municipal San Fernando.
2. Recepción de pago de impuestos municipales a través del sistema financiero bancario Banpro en línea.
3. Capacitaciones por parte del INIFOM a los responsables del área para mejorar el proceso de recaudación de impuestos.
4. Implementación de sistema SIAFM para un mejor control de los ingresos municipales.
5. Personal capacitado para realizar levantamientos catastrales en todo el municipio.

### Debilidades:

1. No se cuenta con una base de datos actualizada de los contribuyentes.
2. La deuda de los contribuyentes morosos no es reflejada en los registros contables.
3. Poco personal involucrado en la recaudación de impuestos.
4. Falta de medio de transporte (motocicleta) asignado directamente para las actividades de recaudación de los impuestos.
5. Falta de capacitación al personal involucrado con la recaudación de los impuestos.
6. Proceso de cobros deficientes (falta de envío de notificaciones de cobros periódicos a los contribuyentes).



**Amenazas:**

1. Poco interés por parte de los contribuyentes para el cumplimiento de las obligaciones tributarias.
2. Los contribuyentes no acuden a la alcaldía a actualizar sus registros.
3. Falta de conocimiento de leyes municipales con respecto a la recaudación tributaria por parte de los contribuyentes.
4. Crisis económica a nivel municipal.
5. Afectaciones de plagas como la roya en los cultivos cafetaleros.



## VII. CONCLUSIONES

- Al describir el proceso de recaudación del impuesto de bienes inmuebles de la Alcaldía Municipal de San Fernando se determinó que se llevan a cabo actividades propias a través del departamento de recaudación como es el pago, cobro, exoneraciones, rebajas etc.
- El departamento de recaudación no cuenta con personal suficiente para llevar a cabo el proceso de recaudación.
- Se confirmó que el proceso de recaudación del impuesto de bienes inmuebles se fundamenta esencialmente en la normativa legal del decreto 3-95, el plan de arbitrio y la ordenanza municipal aprobada por el concejo municipal.
- La alcaldía municipal de San Fernando lleva un registro de contribuyentes de IBI a través del sistema SISCAT-10 en donde se verifican los datos registrales de cada contribuyente y de las propiedades declaradas, también cuenta con un sistema financiero (PADCO) en donde se verifica los pagos realizados por cada contribuyente de años anteriores y actuales.
- La cultura de incumplimiento de pago por parte de los contribuyentes ligado a esto el nivel de endeudamiento y la economía de los mismos, es la causa influyente por el cual caen en situación de mora de sus impuestos con la alcaldía.
- Durante este trimestre no existe una apropiada administración del registro de los contribuyentes ya que existen cuentas que no poseen la información necesaria para tener una mejor comunicación con ellos.
- Existen estrategias para la recuperación de la mora tributaria, entre ellas arreglos de pago, acorde a las necesidades del contribuyente y ajustado al marco legal que lo regula, así como la aplicación de nuevas estrategias que le permitan mejorar el proceso de recaudación de este impuesto con la finalidad de maximizar la recaudación y coadyuvar al desarrollo económico local.



## VIII. RECOMENDACIONES

La investigación realizada del proceso de recaudación del impuesto de bienes inmuebles en la alcaldía municipal de San Fernando, nos permitió establecer como recomendaciones las siguientes:

- Diseñar objetivos y políticas en el departamento de recaudación para que el personal pueda orientar sus labores hacia un fin común, así mismo que dispongan de lineamientos indispensables para el desarrollo de sus actividades.
- Diseñar e implementar estrategias encaminadas a la recuperación del IBI con el propósito que disminuya el porcentaje de morosidad alcanzando de esta forma el incremento de los ingresos de la municipalidad.
- Dar capacitaciones sobre el fundamento legal de los impuestos a los servidores públicos del área de recaudación a fin de que haya concordancia y que estas sean aplicadas de forma apropiada a los contribuyentes.
- Aplicar la ley a los contribuyentes que son indiferentes con sus obligaciones tributarias de acuerdo a los principios que establece la ley y brindarles planes de pago acorde a su capacidad económica a aquellos contribuyentes morosos que tengan la intención de cancelar su deuda logrando así la recuperación del impuesto de años anteriores.
- Crear una base de datos actualizada que contenga la información disponible y oportuna de los contribuyentes.
- Implementar un programa de capacitación a los servidores públicos orientada a mejorar la atención al contribuyente con la intención de establecer una mejor comunicación y relación.
- Que sean tomados en cuenta los parámetros dentro del presupuesto municipal para el cobro o legalización del pago del impuesto de los bienes inmuebles específicamente.
- Que para la emisión de la solvencia municipal el contribuyente deberá estar completamente solvente con todas sus obligaciones tributarias.
- Actualización del registro de propiedades existentes en el municipio.



- Fiel cumplimiento del incentivo de los contribuyentes.



## IX. BIBLIOGRAFÍA

### Bibliografía

(31 de Enero de 1995). Decreto 3-95 . Managua, Managua, Nicaragua: La Gaceta.

Caracterización San Fernando . (31 de Julio de 2012). San Fernando, Nicaragua, Nicaragua.

Constitución Política de la República de Nicaragua. (16 de Septiembre de 2010). Constitución Política de la República de Nicaragua . Managua, Nicaragua, Nicaragua: La Gaceta.

Julio Francisco Baez Cortes, T. B. (1999). Todo sobre impuestos en Nicaragua. Managua: HISPAMER.

Ley de Municipios con Reformas Incorporadas. (14 de Enero de 2013). Ley No. 40 Ley de Municipios . Managua, Nicaragua, Nicaragua: La Gaceta.

Ley No.40 Ley de Municipios con reformas incorporadas. (13 de Junio de 2012). Ley No.40 Ley de Municipios con reformas incorporadas . Managua, Nicaragua, Nicaragua: La Gaceta.

Manual de Organización y Funciones Alcaldía de San Fernando. (22 de Diciembre de 2014). San Fernando, Nicaragua.

Plan de Arbitrio Municipal. (05 de Julio de 1989). Plan de Arbitrio Municipal . Managua, Managua, Nicaragua: La Gaceta.



## X. ANEXOS

### 10.1 Entrevista dirigida al Responsable de Recaudación de la Alcaldía de San Fernando



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-Managua  
Facultad Regional Multidisciplinaria  
FAREM-Estelí

#### **ENTREVISTA**

Somos estudiantes de V año de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-Managua, Facultad Regional Multidisciplinaria-Estelí (FAREM-ESTELÍ).

Para el desarrollo de la Investigación de Seminario de Graduación para optar al título de Licenciado (a) en Contaduría Pública y Finanzas, estamos realizando un estudio sobre el proceso de recaudación de Impuestos de Bienes Inmuebles en el municipio de San Fernando, en el I trimestre del año 2015 y su impacto en el presupuesto municipal.

El objetivo de esta entrevista es recopilar información real, confiable y oportuna sobre la situación de recaudación del IBI, para dar respuesta a los objetivos planteados en esta investigación.

#### **I. Datos Generales**

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Cargo que desempeña: Responsable de Recaudación

#### **II. Desarrollo**

1. ¿Cuál es la situación actual referente a ingresos por impuestos de bienes inmuebles en la Alcaldía Municipal de San Fernando en el primer trimestre del año 2015?
2. ¿Cada cuanto el área de recaudación revisa o formula las estrategias para una efectiva recaudación del IBI?



3. A su consideración, ¿existen procesos definidos para el cobro de la mora tributaria?
4. ¿Se ha cumplido con lo proyectado en cuanto a recaudación?
5. ¿Existen políticas y/o estrategias por parte de la municipalidad para mejorar la recaudación de impuestos? ¿Cuáles?
6. Brevemente cual es el proceso para realizar el pago de los bienes inmuebles y cuáles son los requisitos?
7. ¿Para qué son destinados los ingresos que se perciben en cuanto a impuestos de bienes inmuebles?
8. ¿Cree que las estrategias implementadas por la alcaldía para la recaudación del IBI dan el resultado esperado? ¿Cree que deben ser modificadas o adaptadas?
9. ¿Qué estrategias considera usted deberían implementarse para mejorar este proceso?
10. ¿Las modificaciones y actualizaciones se dan a conocer a los contribuyentes y demás personas involucradas en el proceso?



## 10.2 Entrevista dirigida al Responsable de Catastro de la Alcaldía de San Fernando



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-Managua  
Facultad Regional Multidisciplinaria  
FAREM-Estelí

### **ENTREVISTA**

Somos estudiantes de V año de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-Managua, Facultad Regional Multidisciplinaria-Estelí (FAREM-ESTELÍ).

Para el desarrollo de la Investigación de Seminario de Graduación para optar al título de Licenciado (a) en Contaduría Pública y Finanzas estamos realizando un estudio sobre el proceso de recaudación de Impuestos de Bienes Inmuebles en el municipio de San Fernando, en el I trimestre del año 2015 y su impacto en el presupuesto municipal.

El objetivo de esta entrevista es recopilar información real, confiable y oportuna sobre la situación de recaudación del IBI, para dar respuesta a los objetivos planteados en esta investigación.

#### **I. Datos Generales**

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Cargo que desempeña: Responsable de Catastro

#### **II. Desarrollo**

- 1- ¿En qué ley se ampara usted para la aplicación del impuesto de bienes inmuebles en su municipio?
- 2- ¿Además del crecimiento económico de la municipalidad, para qué otro fin se utiliza el catastro municipal?
- 3- ¿Se lleva una base de datos del registro de contribuyentes del IBI actualizada?



- 4- ¿Cuánto es el potencial IBI de su municipalidad?
- 5- ¿De cuánto es el techo de exención que beneficia al contribuyente?
- 6- ¿Qué otros beneficios obtienen los contribuyentes a parte del techo de exención?
- 7- ¿Según la ley IBI, quienes pagan el Impuesto de Bienes Inmuebles?
- 8- ¿Dónde se concentra la mayor recaudación en el caso particular de los Bienes Inmuebles?
- 9- ¿Considera usted que el proceso llevado a cabo en la actualidad para la recaudación del IBI es el más adecuado?
- 10- ¿Cuál es el porcentaje de contribuyentes de IBI morosos?
- 11- ¿Qué estrategias o políticas recomendaría usted para mejorar el proceso de recaudación del IBI?



### 10.3 Entrevista dirigida a Directora Financiera de la Alcaldía Municipal de San Fernando



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-Managua  
Facultad Regional Multidisciplinaria  
FAREM-Estelí

#### **ENTREVISTA**

Somos estudiantes de V año de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-Managua, Facultad Regional Multidisciplinaria-Estelí (FAREM-ESTELÍ).

Para el desarrollo de la Investigación de Seminario de Graduación para optar al título de Licenciado (a) en Contaduría Pública y Finanzas, estamos realizando un estudio sobre el proceso de recaudación de Impuestos de Bienes Inmuebles en el municipio de San Fernando, en el I trimestre del año 2015 y su impacto en el presupuesto municipal.

El objetivo de esta entrevista es recopilar información real, confiable y oportuna sobre la situación de recaudación del IBI, para dar respuesta a los objetivos planteados en esta investigación.

#### **I. Datos Generales**

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Cargo que desempeña: Director Financiero

#### **II. Desarrollo**

1. ¿Cuál es la situación actual referente a ingresos por impuestos de bienes inmuebles en la Alcaldía Municipal de San Fernando en el primer trimestre del año 2015?
2. ¿Se ha cumplido con lo proyectado en cuanto a recaudación de bienes inmuebles en el primer trimestre del 2015?
3. ¿Qué porcentaje representan los ingresos obtenidos por bienes inmuebles del total de los ingresos?



4. ¿De lo proyectado en cuanto a recaudación del IBI, ¿Cuánto se ha recaudado en el primer trimestre del 2015, que porcentaje representa?
5. Qué incidencia tiene el ingreso o no ingreso de impuestos de bienes inmuebles en el presupuesto municipal?
6. ¿Para qué son destinados los ingresos que se perciben en cuanto a impuestos de bienes inmuebles?
7. ¿Qué estrategias o políticas recomendaría usted para mejorar el proceso de recaudación del IBI?



## 10.4 Entrevista dirigida a Responsable de Presupuesto



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-Managua  
Facultad Regional Multidisciplinaria  
FAREM-Estelí

### **ENTREVISTA**

Somos estudiantes de V año de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-Managua, Facultad Regional Multidisciplinaria-Estelí (FAREM-ESTELÍ). Para el desarrollo de la Investigación de Seminario de Graduación para optar al título de Licenciado (a) en Contaduría Pública y Finanzas estamos realizando un estudio sobre el proceso de recaudación de impuestos de bienes inmuebles en el municipio de San Fernando, en el I trimestre del año 2015 y su impacto en el presupuesto municipal.

El objetivo de esta entrevista es recopilar información real, confiable y oportuna sobre la situación de recaudación del IBI, para dar respuesta a los objetivos planteados en esta investigación.

#### **I. Datos Generales**

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Cargo que desempeña: Responsable de Presupuesto

#### **II. Desarrollo**

1. ¿Cuál es la situación actual referente a ingresos por impuestos de bienes inmuebles en la Alcaldía Municipal de San Fernando, en el primer trimestre del año 2015?
2. ¿En qué afecta la no recaudación de lo proyectado por impuestos del IBI, en el presupuesto de la municipalidad?
3. ¿Para qué son destinados los ingresos que se perciben en cuanto a impuestos de bienes inmuebles?
4. ¿Qué estrategias o políticas recomendaría usted para mejorar el proceso de recaudación del IBI?



5. ¿Las proyecciones realizadas para el IBI son realizadas analizando el comportamiento de este rubro en periodos anteriores?



## 10.5 Entrevista dirigida a los contribuyentes



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-Managua  
Facultad Regional Multidisciplinaria  
FAREM-Estelí

### **ENTREVISTA**

Somos estudiantes de V año de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-Managua, Facultad Regional Multidisciplinaria-Estelí (FAREM-ESTELÍ).

Para el desarrollo de la Investigación de Seminario de Graduación para optar al título de Licenciado (a) en Contaduría Pública y Finanzas, estamos realizando un estudio sobre el proceso de recaudación de Impuestos de Bienes Inmuebles en el municipio de San Fernando, en el I trimestre del año 2015 y su impacto en el presupuesto municipal.

El objetivo de esta entrevista es recopilar información real, confiable y oportuna sobre la situación de recaudación del IBI, para dar respuesta a los objetivos planteados en esta investigación.

#### **I. Datos Generales**

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Entrevista al Contribuyente de IBI.

#### **II. Desarrollo**

1. ¿Actualmente se encuentra solvente con el impuesto del IBI?
2. ¿Por qué razón se encuentra insolvente con el impuesto municipal del IBI?
3. ¿Ha recibido una notificación clara y oportuna por parte de la Alcaldía de San Fernando sobre su situación tributaria actual?
4. Si usted estuviera en mora, y se le ofreciera un plan de pago que le fuera factible, ¿estaría dispuesto a poner sus tributos al día?
5. ¿Sabe usted como contribuyente, para efecto del IBI, qué se consideran como bienes inmuebles?



6. ¿Conoce usted el fundamento legal en el cual se basa el pago del IBI?
7. ¿Tiene conocimiento usted en qué meses debe realizarse la declaración de los bienes inmuebles?
8. ¿Realiza oportunamente la declaración y pago de sus impuestos por bienes inmuebles?
9. Como contribuyente ¿conoce usted cuándo prescribe la obligación de declarar y pagar el IBI?
10. Como contribuyente del IBI ¿conoce usted cuales son los beneficios tributarios que la ley le otorga si tiene el beneficio de jubilado y cuando se pierde?
11. ¿Conoce usted de los beneficios que obtiene si realiza el pago del impuesto de bienes inmuebles en tiempo y forma? Argumente.
12. ¿Sabe usted en cuantas cuotas puede realizar el pago del IBI?
13. Como contribuyente ¿conoce usted cuáles son los recursos que debe utilizar para impugnar una resolución del pago del IBI y ante quién debe presentarse la impugnación?
14. ¿Conoce usted para que son destinados o en que son invertidos los impuestos municipales recaudados por la municipalidad?



### 10.6 Cronograma de actividades

Actividades	Meses y semanas												Responsables
	Julio				Agosto				Septiembre				
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Definición del tema de investigación, planteamiento del problema y formulación del problema	x												Mery Judith Pérez Soto, Delmis Aurora Vásquez, Claribel Juárez Herrera
Introducción, antecedentes y justificación		x											
Definición de objetivos		x											
Elaboración del marco teórico			x	x									
Formulación de hipótesis y matriz de categorías y subcategorías						x							
Elaboración del diseño metodológico							x						
Elaboración de los instrumentos y aplicación								x	x				
Procesamiento y análisis de la información, elaboración de los resultados										x	x		
Definición de las conclusiones y Recomendaciones												x	
Revisión y entrega de documento final												x	



### 10.7 Tabla No. 6 Procedimiento para el cálculo de proyección

CÁLCULO DE LA PROYECCIÓN 2015 \*

Estamos usando el método del mínimo cuadrado

Año	X	Y	XY	X <sup>2</sup>		
2009	1	60.218	60.218	1		
2010	2	91.940	183.880	4		
2011	3	108.463	325.389	9		
2012	4	178.734	714.936	16		
2013	5	182.595	912.973	25	Prom. X	Prom. Y
Totales:	15	621.950	2.197.396	55	3	124.390

$$y = a + bx$$

$$b = \frac{\sum XY - \sum x \sum y}{\sum X^2 - nx^2}$$

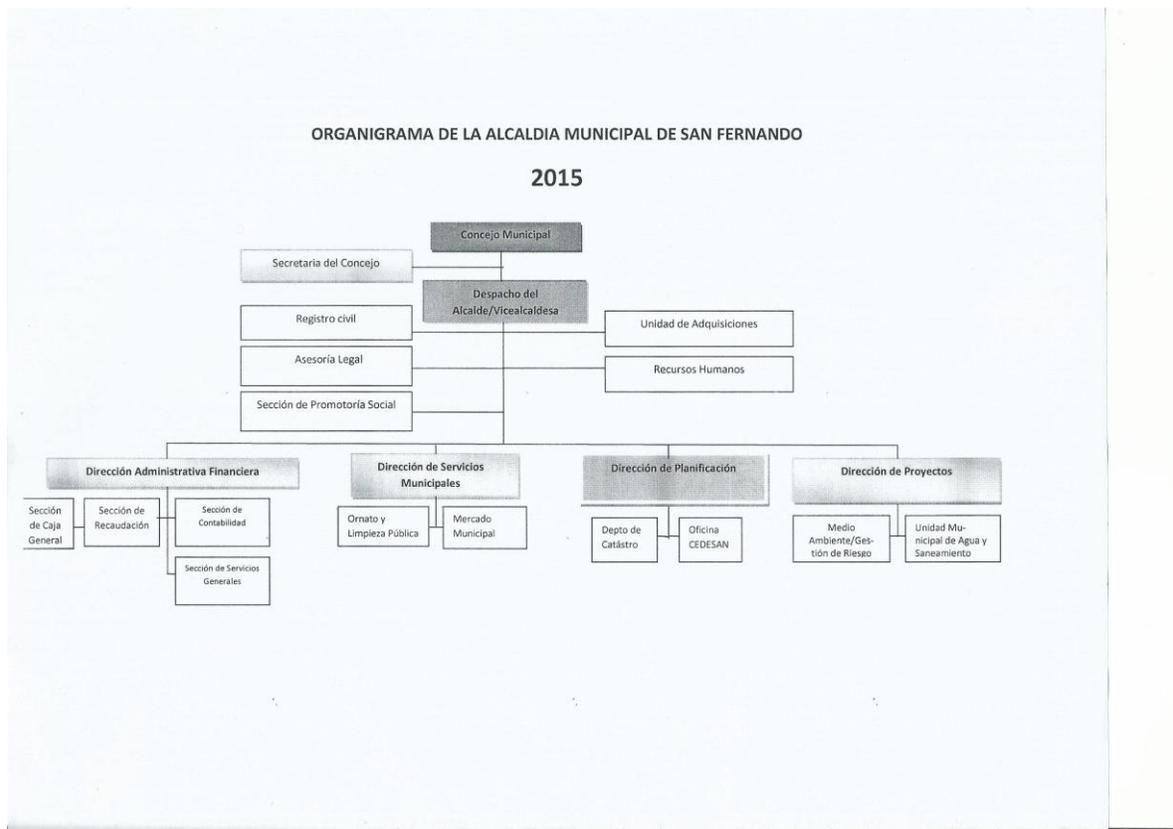
$$a = y - bx$$

n =	5								
X =	6								
b =	2.197.396	-	5	3	124.390	=	331.547	=	33.154,7
	55	-	5	9			10		
a =	124.390	-	33.154,7	3	=	24.925,8			
¥ =	24.926	+	33.154,7	6	=	223.854,0			
¥ =	223.854								

(Fuente: Proyección de ingresos 2015)



### 10.8 Organigrama 2015 de la Alcaldía Municipal de San Fernando





## 10.9 Certificación de aprobación de tablas de valores catastrales 2014 - 2015



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional  
*El Pueblo, Presidente!*

NICARAGUA  
**2014**  
HACIENDO  
*Patria!*



ALCALDÍA MUNICIPAL  
SAN FERNANDO, NUEVA SEGOVIA.

### CERTIFICACIÓN

La suscrita Secretaria del Concejo Municipal de San Fernando, del departamento de Nueva Segovia, Nicaragua, LIC. MEYLIN CASTILLO UMANZOR, **CERTIFICA** que el honorable Concejo Municipal de San Fernando, en su Sesión extra ordinaria, del día lunes veintisiete de octubre del año dos mil catorce, que consta en el **acta número 20**, del libro de actas del año dos mil catorce, que tengo a la vista y que literalmente dice:

El Concejo Municipal en uso de las facultades que la ley le confiere "Ley No. 40 y 261" "Ley de Municipios" acuerda aprobar por unanimidad de votos: La tabla de Valores Catastrales del municipio de San Fernando, para el cobro de los Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI), correspondiente a los años 2014 y 2015. Las cuales se detallan de la siguiente manera:

#### Valores Unitarios de Terrenos Urbanos (V.U.T.U)

Zona	C\$/m2	C\$/V2
1	120.00	75.00
2	60.00	54.75
3	30.00	30.00

#### Valores Unitarios de Terrenos Rurales (V.U.T.R)

Zona	C\$ - Ha	C\$/M2
H1	7,200.00	5,070.42
H2	6,480.00	4,563.37

**FAMILIA Y  
COMUNIDAD  
EN  
VICTORIAS!**

CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN FERNANDO, N.S.  
Frente a costado oeste del Parque  
Municipal - TELF. 27320019 - EMAIL:  
sanfernando2009@yahoo.es



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional

*El Pueblo, Presidente!*

NICARAGUA  
**2014**  
HACIENDO  
*Patria!*



**ALCALDÍA MUNICIPAL  
SAN FERNANDO, NUEVA SEGOVIA.**

H3	5,832.00	4,107.04
P1	5,248.80	3,696.33
P2	4,723.92	3,326.70
P3	4,251.53	3,534.02
Tacotales	1,250.40	880.56
S/Áridos	906.00	638.03

**Tabla de Valores de cultivos estables o permanentes:**

Tipo de cultivos	C\$ Ha	C\$ Mz
CF2	C\$ 34,848.00	C\$ 31,680.00
CF3	C\$ 23,760.00	C\$ 21,600.00

En fe de lo antes relacionado libro la presente certificación en dos hojas útiles debidamente firmada y sellada, en el municipio de San Fernando, a los veintinueve días del mes de octubre del año dos mil catorce.

Atentamente,



**Lic. Meylin Castillo Umanzor**  
Secretaria del Concejo Municipal  
San Fernando, N.S

**FAMILIA Y  
COMUNIDAD  
EN  
VICTORIAS!**

**CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**  
**ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN FERNANDO, N.S.**  
Frente a costado oeste del Parque  
Municipal - TELF. 27320019 - EMAIL:  
sanfernando2009@yahoo.es



10.10 Formato de aviso de cobro



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional  
*El Pueblo, Presidente!*

**2015**  
*Vamos Adelante!*

AVISO DE COBRO NRO: \_\_\_\_\_

SEÑOR: \_\_\_\_\_

DIRECCION: \_\_\_\_\_

ESTIMADO CONTRIBUYENTE:

PONGO EN CONOCIMIENTO QUE USTED ESTA PENDIENTE CON EL PAGO DE SUS BIENES INMUEBLES, QUE TIENE AQUÍ EN EL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO Y SU DEUDA REGISTRA UN NIVEL DE MOROSIDAD MUY IMPORTANTE A LA FECHA.

POR LO QUE SOLICITO HAGA EL PAGO DE SUS IMPUESTOS EL DIA \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_

SAN FERNANDO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_.

ATENTAMENTE.

SANTOS PETRONA GUTIERREZ BLANDINO  
RESPONSABLE DE RECAUDACION  
ALCALDIA MUNICIPALDE SAN FERNANDO

RECIBE \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

ENTREGO: \_\_\_\_\_, HORA: \_\_\_\_\_

**CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**  
ALCALDIA DEL PODER CIUDADANO SAN FERNANDO NVA  
SEGOVIA  
DIRECCIÓN FRENTE AL PARQUE MUNICIPAL TELÉFONOS  
27320019 PAGINA WEB [sanfernando2009@yahoo.es](mailto:sanfernando2009@yahoo.es)



## 10.12 Notificación del Impuesto de Bienes Inmuebles



SISTEMA DE CATASTRO MUNICIPAL  
ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN FERNANDO  
AÑO: 2014



### NOTIFICACION DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Procedencia: ECC Código Catastral SISCAT: **0506 R 001 007 101**  
Código Catastral INETER: - - - -  
Finca: Tomo: Folio: Asiento: Fecha: / /  
Ubic. de la Propiedad: LAS CAMELIAS

#### IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO

Nombre o Razón Social: 0000000147 **\_HERRERA LOPEZ GLORIA MARIA**  
Participación Porcentual: 100.00 % Cédula de Identidad: SOLICITAR DOCUMENTO  
Representante Legal:  
Domicilio Fiscal: DE LA IGLESIA 250 VRS. AL ESTE SAN FERNANDO

Municipio: SAN FERNANDO Ciudad o Poblado: SAN FERNANDO

#### DETALLE DE VALORACION CATASTRAL

Superficie calculada del Terreno	_____ (Há):	2.00
Superficie total Edificaciones	_____ (m²):	
Valor Neto del Terreno	_____ C\$:	8,002.27
Valor Mejoras del Terreno	_____ C\$:	
Valor Total Edificaciones	_____ C\$:	
Valor Mejoras e Instalaciones a Edificaciones	_____ C\$:	
Valor Total Maquinaria y Equipo	_____ C\$:	
Valor Total Cultivos Permanentes	_____ C\$:	
<b>VALOR CATASTRAL</b>	<b>C\$:</b>	<b>8,002.27</b>

#### DETALLE DE IMPUESTOS Y EXENCIONES

Base imponible = 80% del Valor Catastral	_____ C\$:	6,401.81
Exención casa de habitación:	_____ C\$:	
Exención casa de habitación jubilado:	_____ C\$:	
Otras exenciones a la propiedad:	_____ 0% _____ C\$:	
Otras exenciones al propietario:	_____ 0% _____ C\$:	
Base imponible neta:	_____ C\$:	6,401.81
Total impuesto a pagar ( I. B. I.):	_____ C\$:	<b>64.02</b>
I.B.I. a pagar primera cuota (50%):	_____ C\$:	<b>32.01</b>
I.B.I. a pagar segunda cuota (50%):	_____ C\$:	<b>32.01</b>

\*\*\* Fecha de vencimiento de Pago 1er. cuota es el 31/03/2015 , la 2da. el 30/06/2015

- Pasada la fecha de vencimiento de pago de cada cuota se recargarán multas equivalentes a C\$ 0.10 por día calendario. -Si a más tardar en la fecha de vencimiento del primer período usted cancela el total del impuesto anual se le hará un descuento del 10% equivalente a :C\$ **6.40**

Autorizado por: \_\_\_\_\_ 03/09/2015  
ING. RUDY RENE CORNEJO PAZ Fecha de Emisión notif95.frx

Recibido por : \_\_\_\_\_ / /  
Nombre y Apellidos Firma Fecha





10.14 Formularios utilizados para levantamientos catastrales

 <b>SISCAT</b> Versión 8.0 Enero, 2006.	<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/> U o R	ALCALDIA MUNICIPAL DE: <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/> INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CATASTRO MUNICIPAL																				
F1	REGISTRO DE MANZANA / POLIGONO Y SUBREGISTRO DE VIAS O LUGARES	CODIGO CATASTRAL SISCAT: <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>																				
NORMAS URBANISTICAS																						
1) Usos permitidos/actuales (Tabla 2) A) <table style="display: inline-table; border: none;"><tr><td style="border: none;">Sigla</td><td style="border: none;">Porcentaje</td></tr><tr><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td></tr></table> B) <table style="display: inline-table; border: none;"><tr><td style="border: none;">Sigla</td><td style="border: none;">Porcentaje</td></tr><tr><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td></tr></table> C) <table style="display: inline-table; border: none;"><tr><td style="border: none;">Sigla</td><td style="border: none;">Porcentaje</td></tr><tr><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td></tr></table> D) <table style="display: inline-table; border: none;"><tr><td style="border: none;">Sigla</td><td style="border: none;">Porcentaje</td></tr><tr><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td></tr></table> E) <table style="display: inline-table; border: none;"><tr><td style="border: none;">Sigla</td><td style="border: none;">Porcentaje</td></tr><tr><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td><td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td></tr></table>			Sigla	Porcentaje	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Sigla	Porcentaje	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Sigla	Porcentaje	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Sigla	Porcentaje	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Sigla	Porcentaje	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>
Sigla	Porcentaje																					
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Sigla	Porcentaje																					
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Sigla	Porcentaje																					
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Sigla	Porcentaje																					
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Sigla	Porcentaje																					
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
2) Edificabilidad permitida (total) (F.O.T.-%): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
3) Superficie mínima de lote (M <sup>2</sup> ): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
4) Ocupación máxima permitida (proyec. horiz.) (F.O.S.-%): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
5) Número de plantas permitido: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
VIAS Y LUGARES																						
Número de vías o lugares: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
UBICACION TERRITORIAL																						
A) Barrio/Sector de Ubicación (Tabla 62): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> B) Tipo de Asentamiento Humano (Tabla 63): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
IDENTIFICACION Y CARACTERISTICAS																						
Código de vía o lugar: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
Nombre de la vía o lugar: <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>																						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Clase vía o lugar (T.4): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="width: 50%; border: none;">Tipo vía o lugar (T. 5): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Accesibilidad. Vías/ Lug. (T. 6): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;">Estad. Conserv./Vías(T.10): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Revestimien./Calzada (T.8): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;">Acabado de Aceras (T.9): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Caract. Históricas (T.15): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>			Clase vía o lugar (T.4): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Tipo vía o lugar (T. 5): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Accesibilidad. Vías/ Lug. (T. 6): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Estad. Conserv./Vías(T.10): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Revestimien./Calzada (T.8): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Acabado de Aceras (T.9): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Caract. Históricas (T.15): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>													
Clase vía o lugar (T.4): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Tipo vía o lugar (T. 5): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Accesibilidad. Vías/ Lug. (T. 6): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Estad. Conserv./Vías(T.10): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Revestimien./Calzada (T.8): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Acabado de Aceras (T.9): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Caract. Históricas (T.15): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN LA VIA O LUGAR																						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Agua potable: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="width: 50%; border: none;">Alcantarillado sanitario: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Alcantarillado pluvial: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;">Teléfono: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Energía eléct.(domiciliar): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;">Alumbrado público: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Transp. público (masivo): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;">Sistema contra incendio: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Eliminación basura: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;">Limpieza de calles: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Frecuencia de eliminac./basura <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Dias/semana</td> <td style="border: none;">Frecuencia Limpieza /calles <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Dias/semana</td> </tr> </table>			Agua potable: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Alcantarillado sanitario: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Alcantarillado pluvial: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Teléfono: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Energía eléct.(domiciliar): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Alumbrado público: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Transp. público (masivo): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Sistema contra incendio: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Eliminación basura: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Limpieza de calles: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Frecuencia de eliminac./basura <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Dias/semana	Frecuencia Limpieza /calles <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Dias/semana								
Agua potable: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Alcantarillado sanitario: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Alcantarillado pluvial: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Teléfono: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Energía eléct.(domiciliar): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Alumbrado público: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Transp. público (masivo): <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Sistema contra incendio: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Eliminación basura: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Limpieza de calles: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																					
Frecuencia de eliminac./basura <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Dias/semana	Frecuencia Limpieza /calles <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Dias/semana																					
NORMAS URBANISTICAS																						
Retiro frontal <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> norma Mts Decim. (permitida)																						
Altura Fachada <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Mts Decim.																						
Frente mínimo <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Mts Decim																						
ZONA DE VALORACION (Tab. 12) :																						
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
MOBILIARIO y OBRAS URBANAS (Tab.13) (Mejoras de Vías y Lugares)																						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;">Sigla</td> <td style="width: 33%; border: none;">Cantidad</td> <td style="width: 33%; border: none;">Unidad</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">4</td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">5</td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">6</td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="border: none;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> </table>			Sigla	Cantidad	Unidad	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	4	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	5	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	6	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>					
Sigla	Cantidad	Unidad																				
<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																				
4	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																				
5	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																				
6	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																				
FICHEROS GRAFICOS DE VIAS Y LUGARES																						
Ancho (M.L.) <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> (Enteros) <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> (Decim.)																						
Longitud (M.L.) <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> (Enteros) <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> (Decim.)																						
Superficie (M <sup>2</sup> ) <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> (Enteros) <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> (Decim.)																						
Pendiente % <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>																						
OBSERVACIONES:																						
Encuestador: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Siglas																						
Fecha encuesta: <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Día <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Mes <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Año																						
_____ Firma																						





 <b>SISCAT</b> Versión 8.0 Enero, 2006 U o R	<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE:</b> _____ <b>INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL</b> <b>DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL</b>
F3	<b>REGISTRO DE PREDIO:</b> <b>TERRENO, EDIFICACIONES Y DERECHOS</b>
CODIGO CATASTRAL SIS-CAT: _____ CODIGO CATASTRAL INETER: _____	Dept. _____ Muni. _____ Distr./Sect. _____ Mzna. _____ Predio _____ Tabla 1
TERRENO	
<b>USO ACTUAL DEL SUELO (Tabla 2)</b> A) Sigla _____ Porcentaje _____ B) Sigla _____ Porcentaje _____ C) Sigla _____ Porcentaje _____ D) Sigla _____ Porcentaje _____ E) Sigla _____ Porcentaje _____	
Proced. de Estimación del Valor (T.60): _____ Varrio / Localización: _____ Long. fachada (M): _____ Enteros _____ Decim. _____ Forma (Tab. 23) _____ Topografía (Tab.24) _____ Nivel sobre calle (Tab.49): _____ Disponibilidad de agua (Tab. 53) _____ Rendimiento suelo (T.54) _____ Aptitud suelo p/Tecn.(Tab. 55) _____ Accesibilidad carretera (T.56) _____ Infraestructura (Tab. 57) _____ Drenaje (Tab.17) _____ Distancia al Mercado (Kilómetros) _____ Area Legal del Terreno (Enteros _____ Decim. _____) Unidad _____	
<b>VIAS COLINDANTES</b> Distrito. _____ Manzana. _____ Vía Lug. _____ Longitud frente (mts.) _____ Porcentaje _____ Mts. Lineal. Decim. _____	<b>MEJORAS DEL TERRENO (Tabla 25)</b> Sigla _____ Cantidad _____ U Año _____ Sigla _____ Cantidad _____ U Año _____ Enteros _____ Decim. _____ Enteros _____ Decim. _____
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b> Origen de la tierra (T. 75) _____ <b>CONFLICTO CON TENENCIA DE LA TIERRA</b> Conflicto entre particulares (T. 76) _____ Conflicto con el estado (T. 77) _____	<b>SERVICIOS PUBLICOS</b> Agua Pot.: S/N _____ Altern. Caso N0 Tab.67 _____ Ener. Eléct. _____ Altern. Tab.73 _____ Alc. Sanit. _____ Altern. Tab.74 _____ Teléfono: _____ Tren Aseo: _____ Altern. Caso N0. Tab.66 _____
<b>PROXIMIDAD A ZONA DE PELIGRO (T. 68)</b> 1) _____ 2) _____ 3) _____	<b>YACIMIENTOS (T.71)</b> 1) Sigla _____ Area _____ 2) _____ 3) _____
<b>FICHEROS GRAFICOS DEL PREDIO</b> Frente (M.L.) _____ (Enteros) _____ (Decim.) _____ Fondo _____ (Enteros) _____ (Decim.) _____ Superficie (M²) _____ (Enteros) _____ (Decim.) _____ Superf. Ocup. _____ (Enteros) _____ (Decim.) _____	
<b>EDIFICACIONES</b> Cantidad de edificaciones en el predio: _____ Edificación No. _____ Nombre: _____ Número de plantas: _____ Año de construcción: _____ Año de remodelación: _____ Estado conservación (T. 26): _____ Uso/Destino (T.27): _____ No. habitac. (ambientes): _____ No.medios-baños/aseos: _____ Tipo de Inst. Eléctrica (T.29): _____ Mat. de Paredes Inter. (T.31): _____ Acab. Paredes Inter.(T.32): _____ Mat. de Pisos (T.37): _____ Mat. de Ventanas (T.38): _____ Tipo Inst. Agua Potable(T.64) _____	<b>DERECHOS PROPIETARIOS</b> Número de propietarios: _____ Propietario No.: _____ Código propietario: _____ Porcentaje de participación en la propiedad: _____ Fecha de adquisición del derecho propietario: _____ Modo de adquisición de la Propiedad (T.41) _____ Valor de adquisición _____ Moneda utilizada (T.42): _____ Tipo de Tenencia (T.43): _____ Financ. Adq. Inmueble. (T. 44) _____ Tipo doc. Tenencia (T.48): _____
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:</b> No. baños: _____ Mat. de Cielo Raso (T.28): _____ Mat. de Paredes Exter.(T.30): _____ Acab. Paredes Exter.(T.32): _____ Mat. de Cubierta Techo(T.33): _____ Mat. de Puertas (T.38): _____ Artefacto sanitario (T.39): _____ Tipo Inst. Alcant. Sanit. (T.65) _____	<b>DATOS INSCRIPCION REGISTRO PUBLICO PROP. INMUEBLE</b> No. Finca: _____ No. Tomo _____ No. Folio: _____ No. Asiento: _____ Fecha Inscip _____
<b>INSTALACIONES ESPECIALES Y MEJORAS (T.34)</b> Sigla _____ Cantidad _____ Unidad _____ Año _____	<b>BENEFICIOS TRIBUTARIOS A LA PROPIEDAD (Tab. 45)</b> 1) Sigla _____ Disposición amparatoria: _____ Fecha expiración _____ % Exento _____ 2) Sigla _____ Disposición amparatoria: _____ Fecha expiración _____ % Exento _____ 3) Sigla _____ Disposición Amparatoria: _____ Fecha Expiración _____ % Exento _____
<b>FICHEROS GRAFICOS DE LA EDIFICACION</b> Superficie (M²) _____ (Enteros) _____ (Decim.) _____	
Encuestador: _____ Siglas _____	Fecha de la encuesta: _____ Día _____ Mes _____ Año _____ Firma del encuestador _____

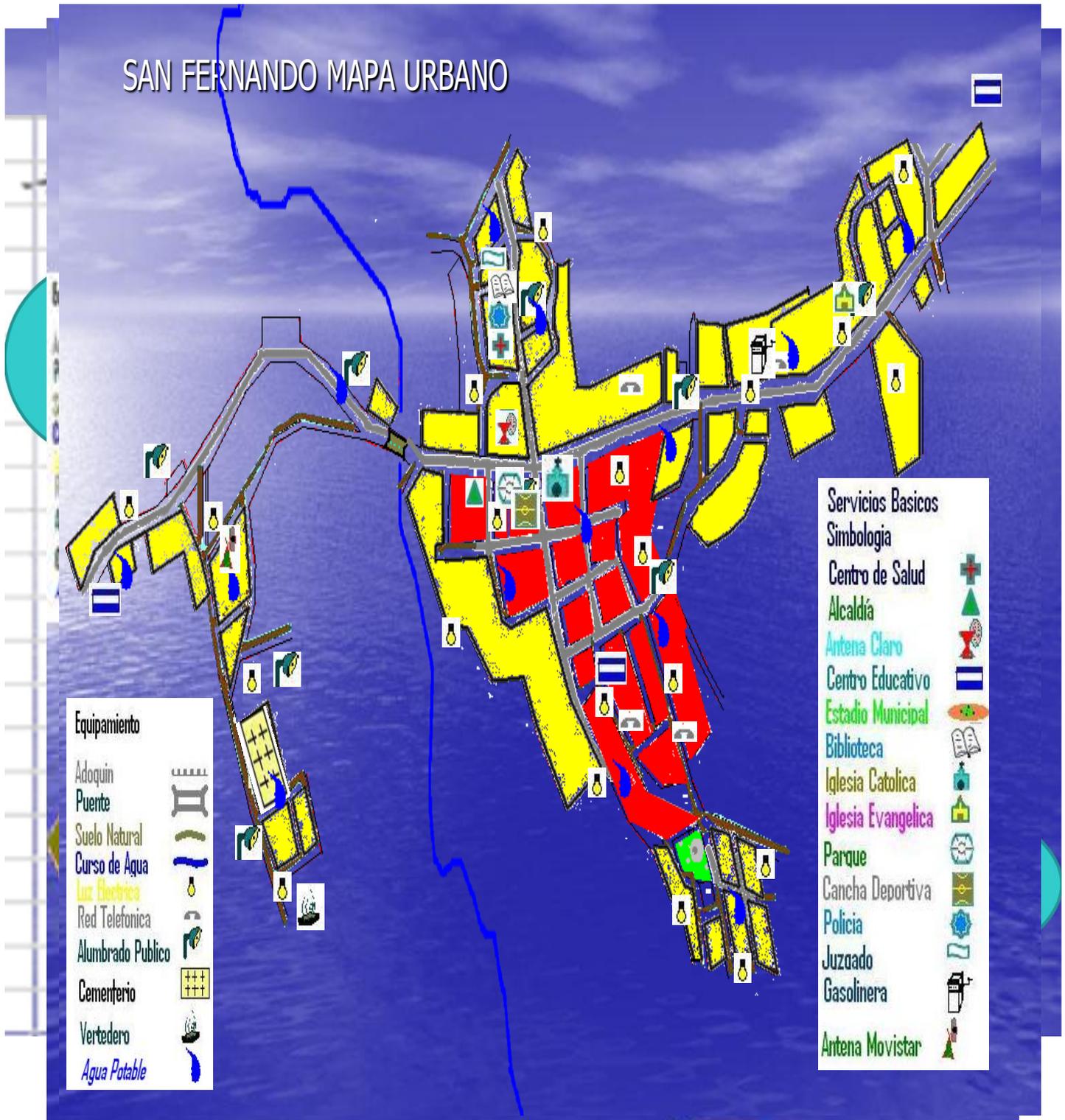


	<p style="text-align: center;"><b>SISCAT</b> Versión 8.0 Junio, 2006.</p>	<input type="checkbox"/> U o R	ALCALDIA MUNICIPAL DE: <input type="text"/> <b>INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL</b> <b>DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CATASTRO MUNICIPAL</b>
F5	REGISTRO DE PREDIO: MAQUINARIA	CODIGO CATASTRAL SIS-CAT: <input type="text"/> Dept.: <input type="text"/> Muni.: <input type="text"/> Distr./Sect.: <input type="text"/> Mzna.: <input type="text"/> Predio: <input type="text"/> Edificio: <input type="text"/> CODIGO CATASTRAL INETER: <input type="text"/> Tabla 1: <input type="text"/>	
Maquinaria o Equipo No: <input type="text"/>	Descripción del Equipo	Maquinaria o Equipo No: <input type="text"/>	Descripción del Equipo
Nombre del Propiet: <input type="text"/> Año de Instalación: <input type="text"/> No. de Operarios: <input type="text"/> Año de Refacción: <input type="text"/> % de Refacción: <input type="text"/> Estado de Conservación <input type="text"/> Usos Predominantes <input type="text"/>		Nombre del Propiet: <input type="text"/> Año de Instalación: <input type="text"/> No. de Operarios: <input type="text"/> Año de Refacción: <input type="text"/> % de Refacción: <input type="text"/> Estado de Conservación <input type="text"/> Usos Predominantes <input type="text"/>	
Características de la Maquinaria y Equipo		Características de la Maquinaria y Equipo	
Marca: <input type="text"/> Modelo: <input type="text"/> Capacidad: <input type="text"/> Fuente de Energía: <input type="text"/> Costo Original: <input type="text"/> us <input type="text"/> cs <input type="text"/> : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/> Vida Util: <input type="text"/> (años) : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/>		Marca: <input type="text"/> Modelo: <input type="text"/> Capacidad: <input type="text"/> Fuente de Energía: <input type="text"/> Costo Original: <input type="text"/> us <input type="text"/> cs <input type="text"/> : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/> Vida Util: <input type="text"/> (años) : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/>	
Maquinaria o Equipo No: <input type="text"/>	Descripción del Equipo	Maquinaria o Equipo N: <input type="text"/>	Descripción del Equipo
Nombre del Propiet: <input type="text"/> Año de Instalación: <input type="text"/> No. de Operarios: <input type="text"/> Año de Refacción: <input type="text"/> % de Refacción: <input type="text"/> Estado de Conservación <input type="text"/> Usos Predominantes <input type="text"/>		Nombre del Propiet: <input type="text"/> Año de Instalación: <input type="text"/> No. de Operarios: <input type="text"/> Año de Refacción: <input type="text"/> % de Refacción: <input type="text"/> Estado de Conservación <input type="text"/> Usos Predominantes <input type="text"/>	
Características de la Maquinaria y Equipo		Características de la Maquinaria y Equipo	
Marca: <input type="text"/> Modelo: <input type="text"/> Capacidad: <input type="text"/> Fuente de Energía: <input type="text"/> Costo Original: <input type="text"/> us <input type="text"/> cs <input type="text"/> : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/> Vida Util: <input type="text"/> (años) : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/>		Marca: <input type="text"/> Modelo: <input type="text"/> Capacidad: <input type="text"/> Fuente de Energía: <input type="text"/> Costo Original: <input type="text"/> us <input type="text"/> cs <input type="text"/> : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/> Vida Util: <input type="text"/> (años) : <input type="text"/> : <input type="text"/> Decim. : <input type="text"/>	
OBSERVACIONES:			
Encuestador: <input type="text"/> Sigla	Fecha de Encuesta: <input type="text"/> Día <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año <input type="text"/>	Firma el Encuestador _____	





### 10.15 Mapas Plano de zonificación de valores del Casco Urbano





# SALAMAJI MAPA U

