

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONÓMA DE NICARAGUA

SEMINARIO DE GRADUACIÓN



TEMA: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

SUB-TEMA: Análisis del incumplimiento de pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles por parte de los contribuyentes del municipio de Managua.

Tutor: Dr. Karlos Navarro

Autores:
Morales Áreas Hayder José
Palma Romero German Augusto

DEDICATORIA:

Dedico esta investigación primeramente a Dios. Y en especial a mi madre Casandra Romero Picado, quien me brindó su apoyo incondicional, aconsejándome sobre la importancia de ser un verdadero y exitoso profesional. A mi hijo Christopher Antonio Palma, quiero servirte de ejemplo, que con un poco de disciplina, esfuerzo y dedicación se logra cumplir un sueño, para brindar a tu familia un mejor futuro. A mis hermanas Erika Palma Romero y Aneys Palma Romero y a mi tía Carmen Romero, quienes con su aporte también me ayudaron a concluir esta carrera.

German Augusto Palma Romero.

DEDICATORIA:

A mi madre por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor. A mi padre por los ejemplos de perseverancia y constancia que lo caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor. A mi hermano por ser el ejemplo de un hermano mayor y de la cual aprendí aciertos y de momentos difíciles y a todos aquellos que ayudaron directa o indirectamente a realizar este documento.

A mi maestro por su gran apoyo y motivación para la culminación de nuestros estudios profesionales, por su apoyo ofrecido en este trabajo, por haberme transmitidos los conocimientos obtenidos y haberme llevado pasó a paso en el aprendizaje.

Hayder Morales.

AGRADECIMIENTO:

Agradezco principalmente a Dios, por darme fuerza y sabiduría para concluir este ciclo de estudio, y que sea de mucho valor para un futuro exitoso; que sirva en beneficio a mi familia, y poder aportar a la sociedad los conocimientos adquiridos, aplicándolos justamente, apegados a Derecho y las leyes.

Agradezco a mi tutor, el Doctor Carlos Navarro, quien compartió sus conocimientos profesionales y personales en materia de Derecho Administrativo; siendo paciente y tolerante en cada una de las etapas, en las que me instruyó para perfeccionar esta investigación.

German Augusto Palma Romero.

AGRADECIMIENTO:

Quiero agradecer a todos mis distinguidos maestros, que con nobleza y entusiasmo, vertieron todo su apostolado en mi alma, me enseñaron a valorar los estudios y a superarme cada día, también agradezco a mis padres, porque ellos estuvieron en los días más difíciles de mi vida como estudiante. Y a mí querida universidad, porque en sus aulas recibí las más gratas enseñanzas que nunca olvidare.

Estoy seguro que mis metas planteadas darán fruto en el futuro y por ende me debo esforzar cada día para ser mejor en la vida y en todo lugar sin olvidar el respeto que engrandece a la persona.

Hayder Morales.

RESUMEN:

Los contribuyentes del municipio de Managua obligados al pago de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI), no cumplen en su totalidad, con dicha obligación, este fenómeno ocasiona atrasos en el desarrollo económico local. Mediante la siguiente investigación explicativa, se analizaron soluciones para disminuir el índice de incumplimiento del IBI del municipio de Managua. Se cualifico que dicho fenómeno se debe a la mala ejecución de diseños equívocos, por parte de las autoridades de la comuna.

Se hizo una investigación exhaustiva con autoridades de la Dirección General de Recaudación, con el analista del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Licenciado Guillermo Zelaya, determinando que las principales fallas y errores más relevantes que están cometiendo las autoridades competentes en el cobro de dicho tributo, se debe a la mala ejecución de Diseños Equívocos implementados por anteriores Gobiernos municipales, dándoles poco interés a este tributo por cobrarse una vez al año y enfocándose en los tributos que se recaudan mensualmente.

Dichas autoridades obviaban que la falta de recaudación del IBI genera bajo crecimiento económico y por ende no se llevan a cabo proyectos de fortalecimiento que ellos mismos se planteaban en su Plan de Desarrollo Económico Local. Ya que garantiza hasta el 50% de su financiamiento, para la realización de obras y para la prestación y mejoras del Servicio Público, derivados de su competencia.

Actualmente a pesar de que el esfuerzo por parte de las autoridades que recaudan este tributo buscan solución pacífica para incentivar el pago del IBI, por medio de arreglos de pago adecuados a la capacidad económica adquisitiva del contribuyente, así mismo descuentos de hasta un 10% del pago anual del IBI, siempre y cuando sea cancelado dentro del primer trimestre del año siguiente desde el momento en que comienza a ser exigible.

Los contribuyentes hacen caso omiso a los Avisos de Cobro, pero estas autoridades no hacen uso de lo establecido en el Decreto 3-95 que refiere al cobro ejecutivo del IBI, por falta de recursos y de personal con experiencia en recaudación.

A. INTRODUCCION:

En Nicaragua existe el impuesto sobre bienes inmuebles, el cual, la mayor parte de las personas que están obligadas al pago de este impuesto, no cumplen con dicha obligación. Los contribuyentes, que más han caído en mora en dicho impuesto, son los del departamento de Managua, por ser el departamento con el mayor flujo de liquidez.

El departamento de Managua se encuentra dividido siete en municipios, por lo que la investigación se enfocó en el municipio de Managua, poseyendo el más alto déficit de incumplimiento del tributo de bienes inmuebles. Al estar insolvente con el pago adecuado y cumplido en la fecha establecida dentro del Decreto 3-95 "Impuesto Sobre Bienes Inmuebles", se dejará siempre pendiente de ejecutar las obras y proyectos planteados por los Gobiernos Municipales en su Plan de Desarrollo Económico Local, que conllevarían al crecimiento de infraestructura que mejore la imagen de una ciudad capitalina como lo es Managua.

Las zonas residenciales y urbanizaciones, donde habitan las personas que mejores ingresos poseen, están registradas, estadísticamente como los que presentan el más alto nivel de incumplimiento de este tributo. Por tanto las autoridades responsables de la Comuna para recaudar este tributo, no le dan un seguimiento de cobro adecuado para que este contribuyente, siendo pudiente para cumplir con este tributo, pero que por razones de intentar obviar su obligación, no cumplen con las disposiciones y sanciones establecidas en Materia Fiscal, ni mucho menos lo que establece en caso de incumplimiento el Decreto 3-95, en concordancia a lo establecido en el Decreto 10-91 "Plan de Arbitrio del Municipio de Managua", que dispone el Cobro Ejecutivo del IBI.

El presente trabajo investigativo, identifica que el principal factor del incumplimiento del IBI, por parte de los Contribuyentes de Managua, es la Cultura de No Pago, que data de principios de una Revolución que dio paso a una distribución de tierras en

forma de regalía y los contribuyentes obviaron el pago del IBI por creer que también estaban exonerados de esa carga obligatoria.

De aquí los factores que incidieron del principal fenómeno de cultura de no pago, aparecen la capacidad adquisitiva del contribuyente obligado al pago del IBI; la falta de conocimiento de la obligación del mismo; falta de gestión de cobro por parte de autoridades Municipales en anteriores Gobiernos Municipales, etc... fueron lo que ocasionaron que el índice de incumplimiento del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles fuese bastante alto y no contribuyeran a un desarrollo económico local, por no generar mucha recaudación dentro de los Impuestos, Tributos, Tasas por Servicio que la Comuna recauda, sea de manera mensual o anual.

B. PLATEAMIENTO DEL PROBLEMA:

Los contribuyentes del municipio de Managua, incumplen con el pago del impuesto de Bienes Inmuebles establecido en el Decreto 3-95 debido a la cultura de No Pago, a la insuficiente gestión de cobro y a la falta de un régimen de sanciones; por lo que les sugerimos con esta investigación posibles soluciones a las autoridades responsables de recaudar este tributo estrategias eficientes que aumenten la recaudación, con el objetivo de concientizar al contribuyente a realizar el pago dentro del período que señala este Decreto.

C. JUSTIFICACIÓN:

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), actualmente representa uno de los mejores ingresos tributarios para la Alcaldía de Managua y de esta manera se concibe un mejor desarrollo económico local.

La falta de pago de dicho impuesto genera una falta de crecimiento económico, por cuanto la Comuna no podrá llevar a cabo proyectos de fortalecimiento dentro de su Plan de Desarrollo Local, este impuesto garantiza hasta el cincuenta por ciento (50%) de sus financiamientos, sea de la banca pública o privada, a corto o mediano plazo, para la realización de obras y para la prestación y mejora de servicios públicos derivados de sus competencia. He aquí, la importancia del porque es necesario que los contribuyentes realicen el pago adecuado de este impuesto, dentro del periodo establecido en el Decreto No. 3-95 Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

La novedad es que, para el caso del Municipio de Managua, el pago del IBI es bastante escaso por parte de los contribuyentes. A pesar que, el esfuerzo que realiza la Dirección General de Recaudación en coordinación con la Dirección General de la Comuna y otras autoridades competentes, buscan solución pacífica para incentivar el pago del IBI por medio de arreglos de pagos y descuentos hasta de un diez por ciento del pago anual, solventando en la fecha que corresponde, así como notificaciones de pago donde detalla lo que se adeuda.

En caso omiso al pago del impuesto IBI, la Alcaldía de Managua en uso de sus facultades aplicará en materia de infracciones y sanciones, las disposiciones de la Ley Tributaria Común y de la Ley de Defraudación Fiscal.

Para el cobro ejecutivo del IBI en mora se aplicará lo dispuesto en el Decreto 10-91, título VII del “Plan de Arbitrios del Municipio de Managua”. El procedimiento ejecutivo que se seguirá en el cobro judicial de los créditos municipales será el que establece el Código de Procedimiento Civil en la vía ejecutiva de mayor o menor cuantía, así como las disposiciones contenidas en la ley del dos de Febrero de mil novecientos diecisiete, de conformidad a lo siguiente:

a) El cobro judicial de los créditos municipales será iniciado directamente por el Alcalde o por medio de Apoderados Judiciales, a los que el Alcalde otorgue estos Poderes.

b) Los recibos suscritos por el Tesorero Municipal o por los Tesoreros de las Juntas Locales, constituirán contra el contribuyente títulos ejecutivos para los efectos del cobro.

c) Serán competentes los Jueces Locales o de Distrito, en su caso, y en estos juicios no se admitirá apelación del ejecutado si éste no depositare dentro de dos días de interpuesto el Recurso en la Tesorería Municipal o en la Junta Local respectiva el valor de lo que se mandará a pagar por la sentencia. Pasado ese tiempo quedará desierto el recurso.

Las Certificaciones de las resoluciones firmes dictadas por la Alcaldía de Managua y los Recibos o Facturas suscritas por el Director General de Recaudación de la Municipalidad fijando lo debido por un contribuyente prestarán mérito ejecutivo. Estas Certificaciones serán libradas por los funcionarios autorizados para ello o por un Notario Público, en papel común en ambos casos.

Las razones técnicas o académicas por la cual retomamos este tema es sugerir estrategias eficientes, para que la comuna del Municipio de Managua, pueda implementarlas y de esta manera aumente la recaudación, referente al pago adecuado y consiente por parte del contribuyente, del impuesto de Bienes Inmuebles, sin tener que recurrir a un aumento de este tributo o bien a los procedimientos para la recuperación, en el Decreto 10-91 y el Decreto 3-95.

D.OBJETIVOS:

❖ OBJETIVO GENERAL:

- Determinar los factores del incumplimiento del pago de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y sus efectos como consecuencia del mismo, en el municipio de Managua, de conformidad a lo establecido en el Decreto No. 3-95.

❖ OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Explicar en qué consiste el Decreto No. 3-95 “Impuesto Sobre Bienes Inmuebles”.
- Analizar los principales factores que inciden en el incumplimiento del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Plantear soluciones para reducir la morosidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

E. ANTECEDENTES:

El impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), fue creado mediante el decreto No. 3-95 del 31 de enero de 1995 publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de enero de 1995 con el propósito de incentivar la inversión, la formación de empresas y generación de empleos, se sustituyó el Impuesto sobre el Patrimonio Neto, que gravaba tanto el patrimonio mobiliario como inmueble, mediante el Decreto No. 17-92 del 28 de febrero de 1992 por un impuesto que gravará únicamente los bienes inmuebles, con una tasa o alícuota reducida.

Era la voluntad del Gobierno el fomentar una coordinación administrativa eficiente de la gestión de los tributos fiscales y municipales, tal como se contempla en el Decreto No. 64-92, sobre Armonización de las Haciendas Locales con la Política Fiscal. La imposición a los bienes inmuebles constituye una significativa fuente de financiamiento de los Gobiernos Locales y que su óptimo aprovechamiento sólo se puede lograr mediante un proceso de descentralización y creación de las estructuras apropiadas para su eficaz administración.

El impuesto sobre bienes inmuebles fue creado con el objeto de aumentar los ingresos municipales para mejorar el desarrollo económico local de cada municipio de Nicaragua. Desde su creación, se han venido enfrentando serios problemas con respecto al cumplimiento de la ley. La mayor parte de la población Nicaragüense no cumple con el pago de dicho tributo.

El municipio de Managua no es la excepción, en este municipio hay una gran cantidad de contribuyentes morosos en lo respecta al IBI. El principal fenómeno por el cual este municipio capitalino representa un alto índice de incumplimiento es la “cultura de no pago”, entre los cuales tenemos factores económicos, políticos, sociales y culturales. Al respecto se realizó estudios para encontrar el problema principal y se brindó posibles soluciones para poder terminar con la evasión del pago del IBI.

F. MARCO TEORICO:

G.1 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES, PODER EL TIPO DE LETRA Y TAMAÑO DE ELLA:

Para los hermanos Theódulo y Francisco Báez Cortes, en su obra “Todo Sobre Impuesto”, el contenido de los principales impuestos define el Tributo como la prestación en dinero que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales.

Así mismo, definen el Impuesto como un tributo cuya obligación tiene como hecho generador una situación independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente.

Tasas según los hermanos Báez Cortes, es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente. Su producto no debe tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de la obligación. Bajo determinadas condiciones, se conoce también como derecho.

Las Contribución Especial refieren al respecto Báez Cortes, como el tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de obras públicas o actividades estatales, cuyo producto no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras o las actividades que constituyen el presupuesto de la obligación. Se divide en contribución de mejora y contribución de seguridad social. ^(Baez Cortés, 1995)

La finalidad básica que fundamenta la imposición de los tributos es la de obtener ingresos (finalidad recaudatoria) para financiar las actividades del Estado. La diferencia entre tributos y multas, radica en la conexión entre tributo y necesidad pública, ya que la finalidad básica de las multas y sanciones es intimidar y castigar la relación con un determinado comportamiento. Mientras que el tributo no constituye nunca la sanción de

un comportamiento ilícito, sino que tiene una finalidad recaudatoria destinada a sufragar los gastos públicos.

La doctrina moderna reconoce ampliamente que los tributos, no solo atienden a la finalidad recaudatoria, sino otras finalidades no recaudatorias o extra fiscales. De hecho, es raro encontrar actualmente figuras tributarias en que el elemento fiscal y el (Cáceres M., Problemática del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles según los principios de Justicia Tribunal, 2009) extra fiscal no aparezcan en una u otra medida entremezclados. (Cáceres M., Problemática del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles según los principios de Justicia Tribunal, 2009)

El poder tributario que puede tener el Ente Público está limitado por una serie de derechos del individuo contribuyente o sujeto a deberes tributarios. El Ente puede imponer tributos, pero dentro de ciertos límites contenidos normalmente a nivel constitucional. (Cáceres M., Problemática del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles según los principios de Justicia Tribunal, 2009)

Nuestra Constitución atribuye a la Administración Pública potestades en cuanto a la aplicación de los tributos, ejercida dentro de los límites que establece el ordenamiento jurídico.

Así se nos presentan dos tipos de potestades del Estado: una potestad normativa y una potestad impositiva. “La potestad normativa tributaria consiste en el poder de dictar norma jurídico-tributarias por parte del Estado. La potestad de imposición es el conjunto de atribuciones del sujeto activo de la relación jurídico-tributaria para la gestión, liquidación, recaudación y aplicación del sistema tributario. (Balladares Saballos, 2007)

El Dr. Mauricio Carrión en su obra “Manual Elemental de Derecho Financiero y Tributario”, habla del concepto de Derecho Tributario sin perjuicio de otras definiciones o conceptos definir el tributo “como una prestación pecuniaria de carácter coactivo impuesta por el Estado u otro ente público con el objetivo de financiar gastos públicos”. De acuerdo con esto, las notas que caracterizan al tributo son fundamentalmente dos la Coactividad y el carácter Contributivo.

En cuanto a la primera, “la coactividad”, se revuelve en el hecho de ser el tributo una prestación establecida unilateralmente por el ente público, a través de los procedimientos previstos en la Constitución y en el resto del ordenamiento, sin el concurso de la Voluntad del sujeto llamado a satisfacerla.

La segunda “contributivo”, que se refleja en la propia raíz etimológica del término tributo, constituye la razón de ser de la institución y lo que diferencia de otras prestaciones (como las multas o sanciones pecuniarias) que, siendo igualmente coactivas, carecen de esta finalidad do razón de ser. (Carrión, 2003)

El Impuesto representa la categoría tributaria fundamental, en la que más visiblemente se aprecian las notas propias del tributo y, de modo especial, la coactividad. Hasta el punto de que numerosas ocasiones este concepto aparece empleado, como sinónimo (impropio) de tributo. De acuerdo con los conceptos de Hacienda clásica, el impuesto aparecía definido a partir de dos notas complementarias entre si. En primer lugar, el impuesto es considerado como el tributo a emplear para la financiación de los servicios públicos indivisibles; es decir, sin beneficiario identificable de manera singular. En segundo lugar, el impuesto aparece como tributo aplicado en función del principio o criterio de capacidad de pago, entendido, no como un concepto valorativo, sino puramente descriptivo; la única forma de repartir entre los contribuyentes el costo de los servicios públicos indivisibles es la consideración de la capacidad de pago, considerada como índice del presumible disfrute o provecho individual de dichos servicios. (Carrión, 2003)

La Tasa: La segunda de las categorías tributarias es la tasa. Para su correcta caracterización es igualmente oportuno partir de la forma en que la misma era definida en la ciencia de la Hacienda Clásica. Dentro de este ámbito, la tasa aparece como el instrumento tributario adecuado para la financiación del coste corriente de los servicios públicos de carácter divisible, es decir, con beneficiarios o usuarios indirectos, identificables caso por caso. Las tasas, a diferencia de los impuestos, se inspiran en el principio del beneficio, según el cual el coste de estos servicios debe satisfacerse, total o parcialmente, mediante una prestación exigida a los usuarios. (Carrión, 2003)

Contribuciones Especiales: Dentro de los tributos que la ciencia de la Hacienda clasificaba, basado en el principio del beneficio, aparecen, junto a las tasas, las contribuciones especiales. Estas se emplean también para la financiación de actividades o actuaciones de la administración. Pero se trata, no ya de sufragar gastos corrientes, sino gastos de inversión. Bien sea que esta inversión se materialice en obras públicas o en el establecimiento o ampliación de servicios públicos. En ambos casos es posible identificar a los beneficiarios de dichos gastos y repartir entre ellos el coste de la inversión o parte de ella, puesto que, aunque existían unos sujetos especialmente beneficiados, la inversión aprovecha al conjunto de la colectividad. Los tributos que cumplen este propósito son llamados, contribuciones especiales. (Carrión, 2003)

Para Raúl Rodríguez Lobato, su obra de Derecho Fiscal, segunda edición, expresa que los tributos son contribuciones forzadas o exacciones aquellas que fija la ley a cargo de los particulares que se adecuen a la hipótesis normativa prevista en la propia ley. Abarcan diferentes exacciones, como son: impuestos, derechos o tasas y contribuciones especiales y las tres son producto del ejercicio de la potestad o poder tributario del Estado. (Rodríguez Lobato, 1986)

Impuestos: De la Garza, propone la siguiente definición: “El impuesto es una prestación tributaria obligatoria ex lege, cuyo presupuesto de hecho no es una actividad del Estado referida al obligado y destinada a cubrir los gastos públicos”. Para Raúl Rodríguez Lobato, impuesto, es la prestación en dinero o en especie que establece el Estado conforme la ley, con carácter obligatorio, a cargo de personas físicas y morales para cubrir el gasto público y sin que haya para ellas contraprestación o beneficio especial, directo o inmediato. (Rodríguez Lobato, 1986)

Derechos o tasas: la doctrina señala que los derechos o tasas son contraprestaciones que los particulares pagan al Estado por la prestación de un servicio determinado. Giannini nos dice que cuando el servicio público, por su naturaleza y el modo en que está ordenado se traduce en una serie de prestaciones que afectan singularmente a determinadas personas, ya sea porque éstas las solicitan o porque deban recibirlas en cumplimiento de una norma legal, es justo que recaiga sobre ellas, si no la totalidad, si,

al menos, la mayor parte de los gastos necesarios para la prestación del servicio.

(Rodríguez Lobato, 1986)

La Contribución Especial: Margáin define a la contribución especial como la prestación que los particulares pagan obligatoriamente al estado, como aportación a los gastos que ocasionó la realización de una obra o la prestación de un servicio público de interés general, que los benefició o los beneficia en forma específica. A su vez, de la Garza nos dice que la contribución especial es la prestación en dinero legalmente obligatoria a cargo de aquellas personas que reciben un beneficio particular producido por la ejecución de una obra pública o que provocan un gasto público especial con motivo de la realización de una actividad determinada, generalmente económica. Para Giuliani Fon rouge es la prestación obligatoria debida en razón de beneficios individuales o de grupos sociales derivados de la realización de obras públicas o de especiales actividades del Estado.

Por parte de Raúl Rodríguez Lobato, considera la contribución especial como la prestación en dinero establecida por el estado conforme a la ley, con carácter obligatorio, a cargo de personas físicas o morales por el beneficio especial que supone para ellas la realización de una actividad estatal de interés general o porque ellas han provocado dicha actividad, que debe destinarse a sufragar los gastos de esa misma actividad. (Rodríguez Lobato, 1986)

G.HIPÓTESIS:

La falta de pago del impuesto de Bienes Inmuebles de los contribuyentes del municipio de Managua, se debe a la mala ejecución de diseños equívocos, por parte de las autoridades de la comuna, por no determinar los principales factores de incumplimiento y no plantearse posibles soluciones que disminuyan este fenómeno.

H. DISEÑO METODOLÓGICO:

a. PARADIGMA DE LA INVESTIGACIÓN:

En esta investigación el diseño metodológico consiste en el estudio del pago del impuesto de bienes inmuebles dentro del Municipio de Managua; el cual tiene el mayor índice de incumplimiento de pago. El universo de estudio y muestra del mismo se enfoca en la recolección de información y análisis de artículos publicados en medios escritos, libros, monografía, sitios web relacionados a la página de la Alcaldía de Managua, y entrevistas con el personal de la Dirección de Recaudación de dicha institución; y así hacer énfasis con el tema planteado.

Se utilizó el método cualitativo-explicativo para demostrar la falta de ejecución y diseños equívocos aplicados por las autoridades responsables de recaudar esta clase de impuesto, en coordinación con las respectivas áreas que deberían garantizar la recolección establecida dentro del Plan de Arbitrio del Municipio de Managua y del Plan de Desarrollo Económico Local.

b. CONCEPTOS:

b.1 Métodos:

Roberto Hernández Sampieri: “El método es un proceso de pasos a seguir para alcanzar una meta, y la técnica es el conjunto de procedimientos de los recursos de que se vale la ciencia para llegar a su fin, la técnica se puede repetir según el investigador lo considere para que su trabajo tenga validez.

Según Mario Tamayo y Tamayo: “Las denominaciones de investigación “cuantitativa” o “cualitativa”, tan usadas hoy en día, obedecen única y exclusivamente a la forma como se concibe la estructura de las variables involucradas en la investigación y de sus parámetros base de la operacionalización para las cuantitativas, o de los criterios de análisis para las cualitativas, pues lo que determina esta denominación de cuantitativo o cualitativo tiene fundamento en el hecho de cómo se estructuren las variables; si son medibles numéricamente hablamos de investigación cuantitativa y si las variables por el

contrario son conceptuales y por tal contrastables, hablamos de investigación cualitativa”.

b.2 Contextualización del tema.

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 según lo establece el Decreto Ejecutivo No. 3-95 en su Arto. 2.

En este estudio el análisis es se basará sobre el incumplimiento del impuesto sobre bienes inmuebles por parte de los contribuyentes del distrito II de Managua en el último trimestre del año 2012.

Para efectos del IBI se considerarán bienes inmuebles:

- a) Los terrenos, las plantaciones estables o permanentes, y las instalaciones o construcciones fijas y permanentes que en ellos existan; y
- 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.

c. POBLACIÓN Y MUESTRA:

c.1 Concepto de Población:

Según Tamayo y Tamayo, Conceptualiza de la siguiente manera, Población: La población es un conjunto de individuos de la misma clase, limitada por el estudio. La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación. (1997, P. 114).

c.2 Concepto de muestra:

Muestra: La muestra es la que puede determinar la problemática ya que les capaz de generar los datos con los cuales se identifican las fallas dentro del proceso. Según Tamayo, T. Y Tamayo, M (1997), afirma que la muestra " es el grupo de individuos que se toma de la población, para estudiar un fenómeno estadístico" (P38).

c.3 Población y muestra de su tema de investigación:

En el Municipio de Managua, en las zonas residenciales y urbanizaciones, donde viven las personas con mejores ingresos económicos, presentan el más alto nivel de incumplimiento en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles. Razón por la cual, dicho Municipio fue la muestra tomada, con el fin de determinar cuáles son las causas fundamentales que originan este problema.

d. ANÁLISIS:

Las propiedades inmobiliarias ubicadas en la circunscripción territorial del municipio de Managua: terrenos y construcciones fijas, plantaciones estables o permanentes (café, caña), construcciones y instalaciones fijas, maquinarias fijas, deberán pagar el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El pago del IBI podrá ser cancelado en dos (2) cuotas iguales, equivalente al cincuenta por ciento (50%). La primera cuota del cincuenta por ciento (50%) entre enero, marzo y abril y el otro cincuenta por ciento (50%) a más tardar el 30 de junio de cada año.

Los trámites los realizarán: Propietarios de Bienes Inmuebles, Nudos propietarios y Usufructuarios en forma indistinta y solidaria, Usuarios o habitantes, Poseedores o tenedores a cualquier título, Dueño de las mejoras o cultivos permanentes o el propietario del terreno.

La tasa del pago de bienes inmuebles (IBI) corresponde al uno por ciento (1%) sobre la base imponible (80% del avalúo municipal catastral).

Los Trámites relacionados (Exoneración del IBI) conciernen a la Dirección General de Recaudación y consiste en formalizar el procedimiento a seguir con aquellos Contribuyentes (Jubilados) que están exentos del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles.

Este trámite lo realizarán cualquier persona natural o jurídica con cédula de identidad ciudadana o Poder Notarial que respalde la manipulación de los documentos legales.

Es importante tomar en cuenta que al no cancelar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) durante el periodo de Enero a Junio, se adquiere una multa del diez por ciento (10%) sobre el valor a pagar a partir del primero de Julio de cada año.

Si es jubilado, se presentará el carnet de jubilación acompañado de una fotocopia del mismo, mas carta del INSS que dice que a partir de esa fecha goza con el beneficio de jubilación, para tener derecho a la exención por casa de habitación. Si el jubilado posee más de dos (2) propiedades, la exención se aplica en la propiedad donde el habita, teniendo que pagar el impuesto de las demás propiedades. Este trámite se hace solamente en ALMA central.

Si el contribuyente posee varios inmuebles en un mismo municipio, deberá presentarlos en una sola declaración. Si los bienes se localizan en diferentes municipios, deberá declarar la parte que corresponda en cada municipalidad. Asimismo si la propiedad inmueble se encuentra ubicada en dos (2) o más municipios, el contribuyente deberá pagar la parte correspondiente del impuesto a cada uno de los municipios.

e. SÍNTESIS:

Se propone plantear en el Municipio de Managua estrategias indispensables que aumenten la recaudación del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), para que siempre se estén implementando planes de desarrollos, en el que se beneficie la población, no solo en el mejoramiento de infraestructura vial, sino también en parques infantiles, canchas deportivas, señalizaciones viales, etc.

Así, es importante recalcarle a la población que al no cumplir con el pago del impuesto IBI, se verán perjudicados en la ejecución de proyectos que ayuden a un desarrollo económico local, sino que la Comuna hará uso de su autoridad, aplicando lo dispuesto en el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua para exigir su cumplimiento.

e.1 Explicación de estos métodos y su relación con el tema:

El tipo de método que empleará para la recolección de información en la investigación será el Cualitativo, por cuanto a las variables conceptuales y convincentes.

El tipo de estudio al que se llegó como investigador es el Estudio Explicativo, al construir un marco de referencia basado en las informaciones obtenidas con referencia al tema que se analizó de manera investigativa según los objetivos y fenómenos por el cual recae la problemática, brindando posibles soluciones y estrategias para cumplir con el propósito de recaudación.

La fuente que se utilizó para la recolección de información en la investigación fue la fuente primaria, lo cual implica la utilización de técnicas y procedimientos que suministre la información adecuada, recabando información de forma directa.

La técnica utilizada fue la de observación científica por tener conocimiento de la realidad que se plantea en el problema de investigación, lo cual permitió definir previamente los datos más importantes suponiendo un conocimiento profundo de un marco teórico que como investigador oriente a la recolección de datos importantes, al haber una relación directa con la problemática investigativa.

f. MÉTODOS EMPÍRICOS:

f.1 Concepto:

Roberto Hernández Sampieri: “Estos métodos posibilitan revelar las relaciones esenciales y las características fundamentales del objeto de estudio, accesibles a la detección de la percepción, a través de procedimientos prácticos con el objeto y diversos medios de estudio”.

Los métodos de investigación empírica conlleva al investigador a una serie de procedimientos prácticos con el objeto y los medios de investigación que permiten revelar las características fundamentales y relaciones esenciales del objeto; que son accesibles a la contemplación sensorial.

La investigación empírica permite al investigador hacer una serie de investigación referente a su problemática, retomando experiencia de otros autores, para de ahí a partir de sus indagaciones, conlleva a efectuar el análisis preliminar de la información, así como verificar y comprobar las concepciones teóricas.

g. LA ENTREVISTA:

g.1 Concepto:

Tamayo y Tamayo (2008: 123), dice que la entrevista “es la relación establecida entre el investigador y su objeto de estudio a través de individuos o grupos con el fin de obtener testimonios orales”.

Una entrevista es una pieza de la interacción social en la cual una persona responde a otra una serie de preguntas sobre un tópico específico, en sí representa una interacción cara a cara entre dos o más personas. La entrevista representa una excelente técnica de recolección de la información. La administración de las preguntas se hace en base a una cédula de entrevista o programa de entrevista, las respuestas que se obtienen pueden ser registradas por medios electrónicos o por escrito. Ávila Baray, Héctor (2006) Introducción a la Metodología de la Investigación.

g.2 Contextualización con el tema:

La entrevista contextualizada a nuestro caso, se llevó a cabo en las oficinas de la Dirección General de Recaudación de la Alcaldía de Managua. La cual sirvió de mucho apoyo para la recolección de datos importantes que teníamos pendiente de confirmar, la que se realizó con un funcionario encargado directamente al seguimiento del cobro del impuesto IBI, su incumplimiento en caso de que el contribuyente no realice el pago en tiempo, la coordinación con otras Direcciones como apoyo en aras al cumplimiento del

pago del IBI como es la Dirección General de Cobro y la Dirección General Legal de la misma Comuna.

h. EL DIARIO DEL PROFESOR:

h.1 Concepto:

Un diario es un método de desarrollo profesional permanente, y como tal, un proceso donde se pueden resaltar momentos y facetas relativamente diferentes.

El diario debe propiciar fundamentalmente, el desarrollo de la capacidad de descripción de la dinámica del aula, por parte de su tutor, a través del relato sistemático y pormenorizado de los distintos acontecimientos y situaciones cotidianas. Se puede comenzar simplemente registrando aquellas impresiones que como una película, se queda después de terminar, o en el intervalo, de una jornada.

Eso que recordamos al regresar a casa, o cuando conducimos todavía con el reflejo de la memoria de las situaciones vividas en clase recientemente. Progresivamente, conviene hacerlo de una manera más sistemática, siguiendo por ejemplo un guión fijado con anterioridad. En algunas ocasiones se ha utilizado el siguiente:

1. Descripción general de la dinámica de la clase: Organización y distribución de la jornada.
2. Descripción pormenorizadas de una o varias actividades (la más significativa).
3. ¿Qué hace el profesor durante el desarrollo?
4. ¿Qué hacen los alumnos?
5. Acontecimientos más significativos durante su desarrollo: tipos de conductas, frases textuales (de profesores y alumnos).

h.2 Contextualizarlo con su tema:

La investigación que se realizó en el tema, se fue desarrollando con forme los criterios, consejos, correcciones, sugerencias y dirección que el tutor fue desarrollando en cada

uno de los encuentros de manera sistemática, siguiendo un cronograma de manera consecutiva y pormenorizada siendo de mucha utilidad para el desenvolvimiento objeto del trabajo, en el cual se cumplió cada uno de los preceptos orientados por la experiencia y dominio profesional en el campo en el que se investiga.

i. INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS:

Bibliografías de Autores expertos en Derecho Tributario.

- Monografía (Problemática del Impuesto de Bienes Inmueble).
- Artículos publicados en medios escritos.
- Sitio Web de la Alcaldía de Managua (hipervínculo del Impuesto IBI).
- Entrevista con funcionarios de la Dirección de Recaudación de la Alcaldía de Managua.
- Ley de Municipios.
- Plan de Arbitrio del Municipio de Managua, Decreto 10-91.
- Decreto 3-95, referente al Impuesto IBI.

j. GUÍAS DE OBSERVACIÓN:

Como única observación que se dificultó para la recolección de datos, fue la parte estadística referente al Incumplimiento de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles. Al momento de la entrevista con el funcionario de la Alcaldía de Managua, se le indico que podía responder a todas las preguntas que llevamos formuladas, pero que no podía brindar información estadística por sigilo propio de la Dirección General de Recaudación y de la Misma Comuna.

k. ANÁLISIS Y VALIDACIÓN DE DATOS:

I. Se analizó y validó datos importantes en nuestra investigación, determinándose que el principal fenómeno de incumplimiento de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) es la Cultura de no Pago.

Producto de este fenómeno influyeron diversos factores por el que los contribuyentes del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), incumplen con esta obligación siendo:

1. El Poder Adquisitivo.
2. Falta de Conocimiento de este Impuesto.
3. Falta de Divulgación del Pago de este Impuesto IBI por autoridades de la Comuna.
4. Falta de Gestión Continua de Cobro.

Como consecuencia de este incumplimiento, actualmente la Dirección de Recaudación de la Alcaldía de Managua, ha tomado medidas más estrictas para que el contribuyente del Impuesto IBI, no haga caso omiso a las notificaciones de cobro que realizan como autoridad, siendo estas medidas:

1. Se está elaborando un Registro Único del Contribuyente.
2. Cuando el contribuyente es multipropietario de Bienes Inmuebles, se le estará notificando detalladamente de cada uno de los pagos de este impuesto en el domicilio fiscal que registre.
3. Se aplican medidas administrativas en coordinación con la Dirección General de Cobro, como son las mencionadas notificaciones (quienes en coordinación con Correos de Nicaragua y el personal propio de la Comuna) se encargan de entregarlas a los contribuyentes en su domicilio registrado, así como, la creación de un Call Center quienes realizan el cobro del IBI vía teléfono y directa con el Contribuyente registrado.
4. Los cobros extrajudiciales con términos perentorios. Siendo estos:

- a) El primero con setenta y dos (72) horas de plazo para que el contribuyente se presente a la Dirección General de Recaudación a solventar su situación sea pagando el total retrasado o bien con arreglo a plazo.
 - b) El segundo con cuarenta y ocho (48) horas de plazo. Y;
 - c) El tercero con veinticuatro (24) horas.
5. Por último aplican el cobro judicial en coordinación con la Dirección General Legal.

I. CAPITULO I:

I. CONCEPTOS, PAGO Y PROCEDIMIENTO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES:

1.1 CONCEPTO:

Es el pago correspondiente al impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de todas las propiedades inmobiliarias ubicadas en la circunscripción territorial del municipio de Managua. Entiéndase como bienes inmuebles: terrenos y construcciones fijas, plantaciones estables o permanentes (café, caña), construcciones e instalaciones fijas, maquinarias fijas.¹

Los Báez Cortés definen un Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, como el que grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial de cada Municipio de la República, poseídas al 31 de diciembre de cada año gravable.²

Para efectos del IBI se considera bienes inmuebles los siguientes:

1. Los terrenos, las plantaciones estables o permanentes, y las instalaciones o construcciones fijas y permanentes que en ellos existan;
2. Todos los bienes que no fueren clasificables conforme el inciso anterior, pero que con arreglo a los Artos 599 y 600 del Código Civil, Constituyen Inmuebles por su naturaleza o inmuebles por accesión.

Para estos efectos, el Arto. 599 C, prescribe: "Son Inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por si mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes solidas o fluidas que forman su superficie y profundidad; todo lo que esta incorporados

¹ Consulta www.managua.gob.ni, 05/10/2013, <http://www.managua.gob.ni/index.php?s=3504> 6:04pm.

² El IBI fue creado por el Decreto 3-95 en la Gaceta, Diario Oficial, No. 21 del 31 de Enero de 1995. Sustituye al Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, normado en el Arto. 17 del Plan de Arbitrios del Municipio de Managua Decreto 10-91 del 05 de Febrero de 1991). (Pag. 83. Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed. – 1995.

al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre”.

El Arto. 600 C. establece: “Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por adhesión al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad”.³

Previo a las reformas de 1995 a nuestra Constitución, el Poder Ejecutivo se atribuía la facultad de regular en materia de impuestos. A este respecto conviene analizar los siguientes artículos de nuestra Constitución:

Arto. 115.- Los impuestos deben de ser creados por la ley que establezca su incidencia, tipo impositivo y las garantías a los contribuyentes. El Estado no obligará a pagar impuesto que previamente no estén establecidos por una ley.

Arto. 129.- Los Poderes Legislativo, Ejecutivo, Judicial y Electoral, son independientes entre sí y se coordinan únicamente a los intereses supremos de la nación y lo establecido en la presente Constitución.

Arto. 138.- Son atribuciones de la Asamblea Nacional: 1) Elaborar y aprobar las leyes y decretos, así como reformar y derogar las existentes. 6) Conocer, discutir y aprobar el presupuesto general de la República conforme al procedimiento establecido en la Constitución y la ley.

Arto. 150.- Son atribuciones del Presidente de la República las siguientes: 4) Dictar decretos ejecutivos con fuerza de ley en materia de carácter fiscal y administrativo.

De lo anterior podemos deducir que es la Asamblea Nacional la que tiene la facultad exclusiva de crear, modificar o derogar tributos, como representante de la voluntad del pueblo. Esta potestad es la de emitir decretos en materia fiscal y administrativa, es decir, que no son mas que decretos son actos ejecutivos que el poder administrador, el Ejecutivo, dicta por derecho propio, como expresión jurídica de su voluntad, pero jamás pueden versar sobre asuntos reservados por la Constitución por ser materia de una ley, como es la creación de impuestos y el establecimiento de su incidencia, tipo impositivo

³ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 83.

y las garantías a los contribuyentes, ya que al actuar así, el Ejecutivo estaría usurpando potestades que les corresponde al Legislativo.⁴

La Problemática en la Normativa del IBI, en sus aspectos subjetivos a la relación tributaria, se inicia conceptualizando al sujeto pasivo y activo de la relación tributaria, para ofrecer pautas para la identificación del sujeto pasivo del IBI, que es una de las problemáticas que se aborda, debido a que lo establecido en el Arto. 3 del Decreto 3-95 no es muy clara al respecto.⁵

Sobre quienes son contribuyentes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se encuentra sujetas en orden de prelación, las siguientes personas:

- a) Cualquiera de los propietarios de un inmueble, cuando se trate de propiedades en régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal, Decreto Legislativo N° 1909 del 26 de agosto de 1971, publicado en la Gaceta No. 215 del 23 de septiembre de 1971.
- b) Los nudos propietarios y usufructuarios, en forma indistinta y solidaria;
- c) Los usuarios o habitantes;
- d) El poseedor o tenedor a cualquier título, cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, o cuando tratándose de inmuebles propiedad del Estado o sus Instituciones, de los Municipios o Comunidades Indígenas, estuviesen ocupados por terceros;
- e) Quien habiendo enajenado a cualquier título una propiedad inmueble, no informe al respectivo municipio para que éste efectúe el descargo correspondiente. Mientras el enajenante no remita constancia notarial o testimonio de la escritura en que conste la enajenación, así como los datos

⁴ Claudia María Cáceres M. Problemática del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles según los principios de Justicia Tribunal. 2009, Mono. 343.054 C-118.

⁵ Claudia María Cáceres M. Problemática del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles según los principios de Justicia Tribunal. 2009, Mono. 343.054 C-118.

registrales, estará obligado a continuar pagando el IBI que recae sobre las propiedades enajenadas.

Las personas indicadas en los literales anteriores, estarán obligadas independientemente de que tengan o no título, y su responsabilidad es solidaria en todas las obligaciones que establece la *Ley del IBI*.⁶

La tasa del IBI es del uno por ciento (1%) sobre la base o monto imponible determinado, como a continuación se explica. Son bases para declarar los bienes inmuebles y su valor, poseídos al 31 de diciembre de cada año gravable, en orden de prelación:

- a. El *avalúo* catastral municipal emitido y notificado por la alcaldía de Managua. Este avalúo únicamente tiene efectos para la declaración y pago del IBI, y consiste en la estimación del valor del mercado del inmueble por parte de la municipalidad, en base a normas de valuación establecidas por el Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos.
- b. El *autoavalúo municipal* declarado por el contribuyente en base a la descripción del o los inmuebles, según formatos y tablas de valores y costos municipales. Por este autoavalúo el contribuyente describe y valora su propiedad, utilizando los formatos, tablas de valores y costos municipales, y procedimientos suministrados por las alcaldías.
- c. El valor *estimado* por el contribuyente con base en la declaración descriptiva de sus propiedades inmuebles. El valor estimado consiste en el valor en libros o valor de adquisición de la propiedad, menos la depreciación acumulada, el más alto de ambos.

Es propio destacar que cuando la base para declarar el IBI sea el *avalúo catastral municipal* o el *autoavalúo municipal*, el monto imponible será el ochenta por ciento (80%) del valor que corresponda, a lo cual deberá además deducirse el monto que no

⁶ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 84.

podrá ser en ningún caso inferior a los C\$10,000.00 ni mayor de C\$40,000.00, siempre que esté autorizado por el consejo municipal respectivo.⁷

La declaración del IBI deberá ser presentada durante los meses de enero, febrero y marzo subsiguientes al año gravable inmediato anterior, utilizando los formularios que suministren los municipios a costa de los contribuyentes.

Si un contribuyente posee varios inmuebles en un mismo municipio, deberá presentarlos en una sola declaración y se considerará, para efectos impositivos, que forman un solo cuerpo. Si los bienes se localizan en diferentes municipios, deberá declarar la parte que corresponda a cada municipalidad. Asimismo, si la propiedad inmueble se encuentra localizada en dos o más municipios, el contribuyente deberá pagar la parte que corresponda del impuesto en cada uno de ellos.

Las controversias entre los municipios respecto a la localización del inmueble, será resuelta por ellos mismos, estando el contribuyente que pague el impuesto, solvente en su obligación.

Si un bien es compartido entre dos o más personas, éstas deberán presentar una sola declaración por el bien o bienes gravados, pagando como un solo dueño.

1.2 FORMAS DE REALIZAR EL PAGO:

El IBI podrá cancelarse en dos cuotas:

- El primer 50% durante los meses de enero, febrero y marzo;
- El restante 50% a más tardar el 30 de junio del año en curso.

Sin embargo los contribuyentes que cancelen el IBI en un solo pago al momento de presentar la declaración en los meses de enero, febrero y marzo, son acreedores de un descuento del 10% del impuesto a pagar.

La obligación de declarar y pagar el IBI prescribirá de conformidad a lo establecido en la Legislación Tributaria Común, pero el plazo será el mismo que corresponde para los impuestos, tasas, contribuciones y multas establecidos en los Planes de Arbitrios

⁷ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 84-85.

vigentes, es decir, dos años contados a partir de la fecha en que fuere exigible. También prescribirá en dos años al derecho de los contribuyentes a repetir lo pagado indebidamente, contados a partir de la fecha en que se efectuare el pago indebido.⁸

1.3 PROCEDIMIENTOS PARA LAS DECLARACIONES, CRÉDITOS Y EXENTOS DEL PAGO:

En las excepciones y crédito contra impuestos señalan los hermanos Báez Cortes;

- a. Todos los sujetos pasivos del IBI deben de presentar la declaración, aunque estén exentos del pago. Únicamente están exentos de la obligación de presentar declaración el Estado y sus Instituciones, entes autónomos, municipios, representaciones diplomáticas, sedes de organismos internacionales y las iglesias y confesiones religiosas, en cuanto a los templos y dependencias destinadas para tales fines religiosos.
- b. Están exentos del pago del IBI, pero tienen obligación de presentar declaración como requisito para obtener el respectivo crédito contra impuesto, los siguientes:
 1. Las asociaciones de municipios;
 2. Las cooperativas agropecuarias y agroindustriales, durante los dos primeros años a partir de su constitución social;
 3. Las comunidades indígenas;
 4. Las instituciones de beneficencia y de asistencia social sin fines de lucro;
 5. Los Jubilados por la casa que habitan, siempre que la persona jubilada o su cónyuge o compañero de unión de hecho estable, sea propietario o usufructuario del bien inmueble;
 6. Las universidades y educación técnica superior;

⁸ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 85-86.

7. Las instituciones culturales, científicas, deportivas y artísticas; los sindicatos y asociaciones de trabajadores y profesionales; y las asociaciones gremiales, siempre que no persigan fines de lucro;
 8. Las empresas que operan en zonas francas industriales de exportación;
 9. Los Cuerpos de Bomberos;
 10. La Cruz Roja Nacional.
- c. La persona cuya casa de habitación tenga un valor que no exceda del monto que autorice el concejo municipal respectivo, el cual no podrá ser en ningún caso inferior a los diez mil córdobas (C\$10,000.00) ni mayor a cuarenta mil córdobas (C\$40,000.00). El monto indicado en el párrafo anterior, será deducible del monto imponible, a efectos de aplicar la tasa del IBI sobre la diferencia resultante.

El concepto de casa de habitación en las áreas rurales se rige por los siguientes requisitos:

- Al igual que en las áreas urbanas, el bien inmueble que sea la vivienda habitual de su propietario; y
 - Que el área de la propiedad inmueble sea igual o menor a una hectárea, es decir, 1.42 manzanas.
- d. Las personas con derecho a solicitar *crédito contra impuesto*, cuando disponga de más del 30% del bien inmueble sobre el cual recae el crédito con fines lucrativos (permuta, arrendamiento, comercio, etc.), perderá el derecho a solicitar el crédito de manera inmediata.
- e. No hay más exenciones que las establecidas taxativamente en la *Ley del IBI*, y las exoneraciones que propongan los consejos municipales para promover el desarrollo ecológico, económico, educativo, de salud, humanitario y de

viviendas de interés social. Esta exoneración deberá ser autorizada por la Presidencia de la República, a través del Ministerio de Hacienda.⁹

1.3.1 RECURSOS:

Los recursos y disposiciones de las municipalidades al respecto, podrán ser impugnados por lo afectados mediante los siguientes recursos:

- a. Recurso de Revisión. Se interpone ante el Alcalde, representante de la Municipalidad. El tiempo para presentar este recurso es de cinco días hábiles desde que fue notificado por escrito el acto o disposición que se impugna.

La autoridad recurrida debe pronunciarse en un plazo de treinta días hábiles. Transcurrido este plazo sin pronunciamiento de la autoridad recurrida, se entenderá como una resolución favorable al reclamante.

- b. Recurso de Apelación. Se interpone ante la Presidencia de la República, quien lo analizará a través de la Comisión Nacional de Catastro. Esta Comisión creada por la misma Ley del IBI, estará integrada por el Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos, quien la coordinará; el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER); y el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM).

El término para interponer el Recurso de Apelación será de cinco días hábiles, más el término de la distancia, después de notificada la resolución del Recurso de Revisión. La Presidencia de la República deberá de resolver en cuarenta y cinco días hábiles, si no lo hiciere así, se entenderá como resolución favorable al reclamante.

Debe destacarse que en esta Ley del el cambio que se atribuye a la no contestación por parte de la autoridad recurrida, en el sentido que si no responde se entiende que el reclamante tiene la razón y es positivo lo que haya planteado. Esto se conoce como Silencio Administrativo Positivo. Ello es contrario a la práctica generalizada consistente

⁹ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 86-87.

en que si una autoridad no contesta, se entiende como un rechazo o Silencio Administrativo Negativo.¹⁰

En materia de infracciones y sanciones se aplicará lo dispuesto en la Legislación Tributaria Común y en la Ley del delito de Defraudación Fiscal.¹¹

1.3.2 LUGARES DONDE REALIZAR EL PAGO:

Los establecimientos y medios para realizar el pago del IBI tenemos: las cajas centrales de Recaudación ubicada en el Centro Cívico, Modulo F, por Internet a través de Pagos Electrónicos, en la ventanilla de SERVIGOB, ubicadas de la rotonda de plaza inter 1½ cuadra hacia el norte, en las diferentes delegaciones distritales (2, 4, 5 y 6) y por medio de llamadas telefónicas o Tele pagos: BAC (1800-1524), CITIBANK (1800-1122), BANPRO (1800-1530).¹²

Como podremos observar, la alcaldía pone a disposición de los contribuyentes diferentes centros y medios para que estos puedan hacer efectivo el pago del IBI, haciendo uso de la tecnología para facilitar la cancelación de dicho impuesto, en caso de que el contribuyente se le dificulte la movilización o no cuente con una persona de su confianza.

1.3.3 PERSONAS QUE PUEDEN REALIZAR ESTE TRÁMITE:

Las personas que pueden realizar el trámite del pago del IBI son: los propietarios de Bienes Inmuebles, los nudos propietarios y usufructuarios en forma indistinta y solidaria, los usuarios o habitantes, el poseedor o tenedor a cualquier título y el dueño de las mejoras o cultivos permanentes o el propietario del terreno.

1.3.4 REQUISITOS:

Los requisitos para poder realizar el pago del IBI son: llenar el formato de Declaración y presentarlo en la ventanilla correspondiente señalando los datos de inscripción del

¹⁰ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 88.

¹¹ Báez Cortés & Báez Cortés, Todo Sobre Impuesto en Nicaragua, 2ª. ed.- 1995, Pag. 88.

¹² Consulta www.managua.gob.ni 05/10/2013, <http://www.managua.gob.ni/index.php?s=3504> 6:21pm.

inmueble, mismo que se encuentra en la base de datos de la comuna, previa solicitud en la ventanilla del estado de cuentas donde refleja los años y las cantidades pendiente a cancelar.

1.3.5 CANTIDAD A PAGARSE:

El formato de declaración del pago de bienes inmuebles tiene un costo en ventanilla de C\$5.00. La tasa del pago de bienes inmuebles (IBI) corresponde al uno por ciento (1%) sobre la base imponible (80% del avalúo municipal catastral).

1.3.6 TRÁMITES RELACIONADOS (EXONERACIÓN DEL IBI):

Este tipo de trámite pertenece a la Dirección General de Recaudación y consiste en formalizar el procedimiento a seguir con aquellos Contribuyentes (Jubilados) que están exentos del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles.

La solicitud de este Servicio, se realiza directamente en el Centro Cívico, Modulo F, en el edificio de las Cajas Centrales de Recaudación, en horario de atención de Lunes a Viernes, de 8:00 am a 5:00pm, sin cerrar al medio día, y no en las otras delegaciones autorizadas a recibir el pago de este impuesto IBI.

Este trámite lo puede realizar cualquier persona natural o jurídica con cédula de identidad ciudadana o Poder Notarial que respalde la manipulación de los documentos legales.

Los requisitos para realizar este trámite en el caso de personas jubiladas: llenar formato de declaración del IBI. Constancia del INSS que especifique la fecha en que se jubiló. Carnet del INSS actualizado.

Los documentos a presentar son los siguientes: el formato de declaración del IBI, la copia de la Gaceta donde el INSS publica la lista de personas que son declarados jubilados y la copia de la Escritura de Propiedad.¹³

¹³ Consulta www.managua.gob.ni 05/10/2013, <http://www.managua.gob.ni/index.php?s=3504> 6:30pm.

Los exentos por la Ley No. 306 (LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURISTICA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA, publicada en la Gaceta, Diario Oficial, No. 117, del 21 de Junio de 1999) tiene que presentar la documentación siguiente: el formato de declaración del IBI, la fotocopia del INTUR declarando que están exentos por la Ley No. 306 y la copia de Escritura de Propiedad.

1.3.7 ASPECTOS A TOMAR EN CUENTA RESPECTO AL TIEMPO ESTIPULADO PARA EL PAGO:

Los Contribuyentes que cancelen el pago de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en un solo pago, durante el primer trimestre de cada año, son acreedores de un descuento del diez por ciento (10%) del impuesto a pagar.

Al no cancelar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) durante el periodo de Enero a Junio, se adquiere una multa del diez por ciento (10%) sobre el valor a pagar a partir del primero de Julio de cada año.

Si es jubilado, se debe presentar el carnet de jubilación acompañado de una fotocopia del mismo, mas carta del INSS que dice que a partir de esa fecha goza con el beneficio de jubilación, para tener derecho a la exención por casa de habitación. Si el jubilado posee más de dos (2) propiedades, la exención se aplica en la propiedad donde el habita, teniendo que pagar el impuesto de las demás propiedades. Este trámite se hace solamente en ALMA central.

Si el contribuyente posee varios inmuebles en un mismo municipio, deberá presentarlos en una sola declaración. Si los bienes se localizan en diferentes municipios, deberá declarar la parte que corresponda en cada municipalidad. Así mismo si la propiedad inmueble se encuentra ubicada en dos (2) o más municipios, el contribuyente deberá pagar la parte correspondiente del impuesto a cada uno de los municipios.¹⁴

¹⁴ Consulta www.managua.gob.ni 05/10/2013, <http://www.managua.gob.ni/index.php?s=3504> 6:35pm.

J. CAPITULO II:

II. PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDEN EN EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL IBI:

2.1 MILLONARIA MORA POR EL IBI:

El IBI ocupa el cuarto lugar de la recaudación nacional de los tributos corrientes, a pesar de ser un impuesto trasladado por el gobierno nacional bajo la administración de las alcaldías desde hace 15 años y que en los últimos 10 años, se ejecutaron diferentes e importantes programas de financiamiento de la cooperación internacional en el tema de catastro, con la finalidad de apoyar el proceso de creación y dotación de equipamiento e instrumentos de trabajo de las unidades de Catastro Municipal en los 153 municipios del país con un fuerte componente de asistencia técnica, capacitación y entrenamiento del personal.

Antes de que se determinaran cuáles eran los principales factores del incumplimiento del pago del IBI, se planteó mediante datos estadísticos, que el incumplimiento del pago es real, luego se procedió a demostrar la mala ejecución de diseños equívocos por parte de la comuna en el cobro de este impuesto.

Unos 500 millones de córdobas adeudan los Managua que no han pagado el Impuesto sobre Bienes e Inmuebles (IBI), desde el 2005 hasta 2008, de acuerdo con los registros de la Dirección de Recaudación de la Alcaldía de Managua, presentados hasta esa fecha.¹⁵

Es un índice de incumplimiento bastante considerable lo que adeudaban los capitalinos en esos tres periodos, año con año la mora ha aumentado, y es que no se mira ninguna actitud positiva por parte de los obligados a este tributo a cumplir con el pago, y mucho menos iniciativa por parte de la comuna por tratar de reducir esta mora exorbitante, cuantos proyectos podrían cumplirse si se llegase a recuperar por lo

¹⁵ Consulta <http://m.laprensa.com.ni> 25/10/2013, <http://m.laprensa.com.ni/nacionales/22541> 11:01pm.

menos el cincuenta por ciento de esta deuda, estamos hablando de unos 250 millones de córdobas, que podrían ser utilizados en pro del mismo departamento, para mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

La mayor “tajada” de los deudores se encuentra en las zonas residenciales y en áreas categorizadas como las habitadas por personas con mayores ingresos económicos, donde se registra una mora de hasta 155 millones 192 mil córdobas, durante el período del 2005 al 2008. Es decir que la deuda con la municipalidad podría ser mayor si se toma en cuenta el no pago de este mismo sector en los años 2009 al 2012.

Según la información municipal, otro de los sectores que también está en mora es el que agrupa a contribuyentes que deberían pagar a la municipalidad entre cinco mil y 12 mil córdobas en concepto anual de IBI. Este grupo, considerado como el de nivel medio, adeuda 212 millones 987 mil 322 córdobas acumulados entre 2005 y 2008.

La municipalidad, promete ser más agresiva en el cobro de las deudas también reveló que otros 75 millones de córdobas son adeudados por el sector de contribuyentes que al año deberían pagar entre diez mil y 29.9 mil córdobas. La Alcaldía de Managua está interesada en mejorar el cobro de los impuestos, sobre todo del IBI que es parte del “grueso” de los ingresos municipales. Sin tomar en cuenta la mora, en el 2010 deberían recaudarse 109.5 millones de córdobas en concepto del IBI.¹⁶

Cada vez que se termina un periodo del IBI, la comuna siempre se proyecta para el siguiente periodo ser más efectiva en el cobro de los impuestos municipales, y el IBI no es la excepción, pero las cifras son claras y cómo podemos observar no hace lo que se requiere para reducir estos altos niveles de mora, lo cual la comuna nos muestra que periodo a periodo con el fracaso en su intento por mejorar el cobro del impuesto y aumentar la recaudación sobre bienes inmuebles, lo que conlleva a que el plan de desarrollo económico local, en su plan de fortalecimiento sea incompleto.

¹⁶ Consulta <http://m.laprensa.com.ni> 25/10/2013, <http://m.laprensa.com.ni/nacionales/22541> 11:07pm.

2.1.1 DATOS ESTADÍSTICOS:

La mora del municipio de Managua, para las propiedades que adeudan 30 mil córdobas o más en IBI, en estos últimos tres periodos:

Mora en el IBI por periodo y monto.	
Periodos	Monto en córdobas
2010	102 millones
2011	82 millones
2012	70 millones
Total	254 millones

Esta mora posee un sesgo, ya que los exentos del IBI están incluidos, es decir, que es irreal, el monto de los exentos es de 94 millones de córdobas, lo cual deja una mora real de 160 millones de córdobas.¹⁷

Estos datos brindados por la alcaldía de Managua tratan de demostrar que la mora del IBI va disminuyendo cada vez más a medida que se cierra un periodo. Tomamos la muestra de los periodos más recientes, para tener datos actuales, pero esto no es la mora total, por ende no es la mora real, ya que aquí solo se tomaron en cuenta a los contribuyentes que deben más de 30 mil córdobas en estos tres últimos periodos en concepto del IBI, lo cual demuestra que para efecto de estadísticas la alcaldía solo incluyo a los contribuyentes pudientes, ósea que tienen la capacidad de pagar, porque para que una persona deba 30 mil córdobas en IBI en tres años, quiere decir que son 10 mil córdobas por cada periodo como mínimo, entonces estaríamos hablando de bienes inmuebles valorados en un millón de córdobas, lo cual una persona de escasos

¹⁷ Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.

recursos no podría mantener, pero aun así, el monto en mora es alto tratándose de personas que si tienen los recursos para pagar.

Las metas de recaudación en los últimos dos periodos versus la meta del próximo año:

Metas de recaudación en el IBI por periodo y monto.	
Periodos	Montos en cordobas
2012	145 millones
2013	165.6 millones
2014	175.6 millones

La meta para el año 2014 solo incremento en 10 millones de cordobas con respecto al año 2013.¹⁸

La alcaldía de Managua la meta anual proyectada para la recaudación de este tributo, demuestran la actitud pasiva que tiene la comuna con respecto al cobro del impuesto en mención, ya que solo se enfoca en los contribuyentes que son cumplidos con el pago y con los pudientes y es conforme a estos entablan la nueva meta, y los que están en mora no son tenidos como prioridad, por ser un impuesto que se cobra anualmente.

Se puede observar que simplemente hacen las proyecciones con respecto al año anterior y aumentan la meta en cantidades poco considerables, a sabiendas que sin duda la van a sobre cumplir por factores como la plus valía de los bienes inmuebles y la ampliación de la base de contribuyentes por medio de los residenciales que se están construyendo en Managua, estas metas no son establecidas con base a la mora real y tampoco tienen como objetivo disminuirla.

¹⁸ Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.

Hacemos incapie en referencia a la actitud pasiva por parte de las autoridades de recaudación, por solo cobrar y dar seguimiento a los contribuyentes que cumplen con la obligación del IBI, desperdiciando sus recursos y tiempo en contribuyentes que de igual manera van a pagar, pudiendo invirtirlos con los contribuyentes que no pagan y hacen que se incremente la inmensa mora del impuesto sobre bienes inmuebles.

Estadísticas de lo recaudado para este año 2013 cortado al mes de Octubre:

Recaudo de Enero a Octubre del 2013		
Meta	Lo recaudado	Promedio mensual
165.6 millones	152 millones	15.2 millones

Para cumplir con la meta proyectada solamente faltan 13.6 millones.¹⁹

Este es el claro ejemplo de como el impuesto sobre bienes inmuebles esta siendo pagado por los contribuyentes sin que la alcaldía haga un esfuerzo extraordinario, es decir, que prácticamente el IBI se esta recaudando por su propia cuenta. Podemos observar que la alcaldía tiene su meta y que esta a punto de cumplirla, según el promedio mensual en Noviembre prácticamente alcanza la meta y en Diciembre la sobrecumple, lo mismo va a pasar para el año 2014, la comuna se va a volver a establecer su meta y la va a sobrecumplir, pareciera que la institucion con estas cifras pretende que la enorme mora en IBI sea oviada, si bien es cierto que la meta en este periodo se va a sobrecumplir, pero con respecto al monto real que los Managua adeuda a la comuna en concepto de IBI hay una gigantesca diferencia, lo cual nos permite aceverar que la meta impuesta para este año es baja con respecto al saldo total pendiente por recaudar en mora en lo que al IBI se refiere.

¹⁹ Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.

Si la alcaldía de managua se proyecta estas metas de recaudacion, entonces la mora seguira creciendo cada año y puede que llegue a un monto demasiado alto hasta el punto de tornarse incobrable, si esto llegase a pasar, entonces de lo que hoy nos referimos como mora real, pasaria hacer una mora irreal, esto demostraria que la comuna tiene una mala ejecucion de diseños equivocos para hacer realidad el cumplimiento del Decreto No. 3-95 "Impuesto sobre bienes inmuebles". Hay una gran debilidad en las autoridades competentes de esta institucion en la cual cabe señalar la falta de gestion continua en dicho cobro.

2.2 MALA EJECUCIÓN DE DISEÑOS EQUÍVOCOS:

A continuacion se plantea parte de la mala ejecución de diseños equívocos, por parte de las autoridades de la comuna:

La Alcaldía de Managua empezó a entregar notificaciones prejudiciales de cobro hasta por debajo de las puertas de las casas en la capital, como parte de una nueva estrategia para aumentar sus ingresos. El problema, a juicio del experto en temas tributarios, Julio Francisco Báez, es que las notificaciones se hacen sin que haya mediado algún aviso anterior de cobro y que la entrega de esos avisos prolifera como papeletas comerciales que hasta son dejados en las casas sin que haya algún miembro de la familia que pueda ser notificado oficialmente.

"Para el cumplimiento de su obligación tributaria con esta municipalidad, presentarse dentro del término de 48 horas a partir de recibida la presente notificación", dice la notificación para el cobro del Impuesto de Bienes e Inmuebles (IBI), que está siendo entregada por el departamento de cobro de la comuna capitalina.

Pero, "no existe una ley en donde se diga que usted debe pagar en 48 horas lo que no se debe, es decir, si no hay una notificación oficial y legal de cobro, firmada por quien es notificado o algún miembro de la familia o quien habite, entonces no puede haber un juicio previo o acciones prejudiciales", dijo el experto en temas fiscales.

Báez también criticó que los cobros del IBI se están repartiendo hasta para las personas jubiladas, que por ley están exentas de ese pago. Según dijo Báez, ya ha documentado una decena de casos en donde no hubo un cobro anterior a la notificación judicial y en los que se afecta a jubilados. El experto que preside el Instituto Nicaragüense de Investigaciones y Estudios Tributarios (INIET) dijo que la comuna hasta puede perder porque la gente puede alegar, simplemente, que no ha sido notificada.²⁰

2.3 PLAN DE RECAUDACIÓN:

La alcaldía de Managua, en su plan de recaudación para este año 2013 con respecto al IBI, pero carece de una campaña específica de cobro.²¹

Al no tener una campaña específica de cobro del IBI, se pudo observar que en la comuna reina el desorden, mala organización, pésima planificación, lo cual solo lleva al fracaso y al caos total de los programas o diseños, porque no existe un programa o procedimiento para conseguir el objetivo determinado, el objetivo está ahí, latente, solo saben que existe pero no tienen o no han creado los medios para alcanzarlo.

El plan de recaudación al cual se refiere la alcaldía, es que los departamentos que están encargados de dar seguimiento y de recaudación del pago del IBI, cumplan con sus tareas asignadas, pero de manera individual, no hay trabajo en equipo, no hay sincronización, no hay esa armonía entre los diferentes departamentos que al final tienen el mismo objetivo pero buscan como llegar a él en forma separada. Que no haya una campaña específica se debe a la falta de iniciativa propia por parte de las autoridades superiores y de la misma Dirección de Recaudación, en coordinación con la Dirección de Cobro y Dirección General Legal de la comuna.

No se cuenta con acciones planificadas sistemáticamente en el tiempo que se lleven a cabo para lograr el fin determinado, mucho menos que tengan un procedimiento o

²⁰ Anne Pérez Rivera, LA PRENSA, 05/03/2012, Managua, Pág. 2A

²¹ Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.

conjunto de reglas, normas internas o protocolos que tengan como objetivo obtener un resultado determinado para que este sea aplicado en el campo de los impuestos municipales y tratar así de reducir la mora del IBI. Sin duda alguna el impuesto sobre bienes inmuebles es pagado por los contribuyentes que hacen el pago por iniciativa propia y no por intervención de las mismas autoridades.

Una vez que la mayoría de los contribuyentes antes descritos son notificados, ahí termina este sencillo plan por parte de las autoridades municipales, y solo esperan a que los contribuyentes que han sido notificados lleguen a realizar su pago correspondiente, a esto se le puede llamar un pobre y muy reducido esfuerzo, acompañado de un trivial plan de cobro. Es evidente que así nunca se alcanzara el fin perseguido ya que hay carencia de técnicas y estrategias eficientes, falta de coordinación y escasas de dirección.

2.3.1 NOTIFICACIONES MASIVAS:

La comuna notifica a todos los contribuyentes obligados al pago del IBI por medio de notificación masiva, cuentan con 26 notificadores y lo hacen con los medios que están a su alcance; también se contrata personal de manera temporal para esta actividad; Cartera y Cobro se apoya con correos de Nicaragua para la notificación masiva, es un trabajo en conjunto de la Dirección de Catastro Municipal y la Dirección General de Recaudación; Catastro pasa el listado de los exentos y de los que pagan, y Recaudación se encarga de la notificación masiva por medio de Cartera y Cobro.²²

Esta es la manera en que la comuna opera, este es su plan de cobro, lo cual deja al descubierto la clara falta de gestión continua en el cobro del IBI por parte de la comuna, los 26 notificadores no dan abasto, tiene que buscar apoyo en otra institución y contratan personal temporalmente, pero este apoyo no es suficiente, ya que el personal que viene a reforzar carece de experiencia que tiene como con la que cuenta el personal que trabaja de planta haciendo las mismas actividades todos los años; resulta

²² Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.

que hay que entrenar al personal que esta de apoyo, hay que invertir tiempo y aun así corriendo el riesgo que no hagan su labor de manera correcta.

Dentro de la Dirección General de Recaudación hay un departamento llamado bienes inmuebles, el jefe de este departamento no juega un rol muy activo en este plan de cobro y su personal menos, sobre el departamento de Cartera y Cobro cae toda la responsabilidad de notificar al universo de contribuyentes para que estos se acerquen a las instalaciones de la alcaldía de Managua, a cumplir con la obligación del pago del IBI. La Dirección General Legal tampoco interviene de manera relevante en tratar de disminuir la histórica mora del IBI.

Este plan rectilíneo y uniforme no tiene complejidad, así como tampoco tiene mucha efectividad, pero no falla por la falta de complejidad, sino que falla por la falta de alternativas de cobro, parece que la comuna no toma con seriedad la importancia de la recaudación de este impuesto y puede que ahí radique la debilidad en su plan de notificaciones masivas.

2.4 CULTURA DE NO PAGO:

El principal fenómeno por el que el contribuyente del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI) recae en mora es la cultura de no pago.²³ Según entrevista brindada por la Dirección General de Recaudación de la alcaldía de Managua. Desde épocas de la revolución, con la redistribución de las tierras producto de una reforma agraria que provenía de una guerra, mismas que se encontraban en poder de terratenientes allegados a Somoza, la población ha venido incumpliendo con este Impuesto desde el momento en que les fue otorgado sus títulos de propiedad, adquiriendo la costumbre de todo lo que se le concedía era de obsequio, omitiendo en ocasiones por falta de conocimiento y otras de manera dolosa, la obligación de cumplir con este tributo.

²³ Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.

Producto de este fenómeno influyen diversos factores por el que los contribuyentes obligados al pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI), incumplen con esta obligación siendo los siguientes:

1. El poder adquisitivo: nuestra sociedad hoy en día se divide en clase social baja, clase social media, clase social media alta y clase social alta. Pero este factor no es excepcional, ya que el incumplimiento se debe en algunos casos por el escaso ingreso económico que se percibe y hasta se dificulta incluso completar con una canasta básica menos que se cumpla con la obligación de pagar o mantener al corriente este impuesto del IBI; en otros casos se cuenta con ingreso suficiente para cumplir con esta obligación y aun así no se hace efectivo en el tiempo correspondiente.
2. Falta de conocimiento de este Impuesto: aquí podemos observar que el factor desconocimiento de la obligación de este impuesto es una problemática para cumplir con la obligación del IBI. Ejemplo de esto tenemos en el caso del arriendo de bienes inmuebles; en el contrato de arriendo se establece que el pago de este impuesto corre a cuenta de arrendatario, aceptando este al momento de firmar el arriendo estipulado; pero la realidad es que no se cumple con esta obligación obviándola el arrendatario, que a pesar de haberse dado por entendido por el notario que autorizo el contrato y leyéndole integro dicho acto, olvida esta carga. El arrendador por su parte desconoce que se le notifica del incumplimiento del IBI, por recibir las notificaciones en el lugar registrado en el Sistema Catastral (SITCAT), además de no hacer la respectiva descarga en la comuna a como lo establece el Decreto 3-95.
3. Falta de divulgación del pago de este Impuesto IBI por autoridades de la comuna: Según entrevista, autoridades anteriores de la municipalidad no promovían la cultura de pago de este impuesto. No había publicidad auditiva, visual o escrita que hiciera del conocimiento o recordar a los contribuyentes de la obligación de cumplir con este impuesto en la forma y tiempo estipulado por el Decretos No. 3-95 "Impuesto sobre bienes inmuebles".

4. Falta de gestión continua de cobro: Siguiendo siempre con la información obtenida en la entrevista, las autoridades administrativas anteriores de la municipalidad, no daban un seguimiento adecuado al cobro de este impuesto, enfatizando que es un impuesto que se cobra anualmente y por consiguiente solo se realizaba en el tiempo estipulado para el cobro del mismo. Las notificaciones no se cubrían por falta de personal a las más de ochenta mil parcelas registradas en SITCAT, informando al contribuyente la obligación pendiente detalladamente según el valor catastral del inmueble, su depreciación y el nuevo valor a pagar, de conformidad a la tabla de actualización de este impuesto. Los recursos económicos para la gestión continua de cobro era más limitada, lo que impedía una eficaz gestión de cobro.

Estos cuatro factores se relacionan con el fenómeno principal que es la cultura de no pago, influyendo de manera negativa, motivando al contribuyente obligado al pago del IBI a no cumplir con su obligación, de los cuales solo el primer factor no está en manos de la comuna abolirlo.

2.5 FALTA DE SANCIONES, CAPACITACIONES, MEDIOS, EQUIPOS Y DE VALORES ACTUALIZADOS:

La insuficiente gestión de cobro y falta de un régimen de sanciones por parte de la Administración Tributaria Municipal que podría incorporarse en el Proyecto de Ley de Código Tributario Municipal.²⁴

Otras causas que explican los bajos niveles de recaudación del IBI son las siguientes:

Hay insuficiente personal profesional y técnico de catastro en cantidad y calidad e insuficientes medios de movilización y equipos de trabajo para cubrir el territorio con fines de demarcar y delimitar las propiedades inmuebles. No existe un programa de capacitación y entrenamiento continuos para este personal.

²⁴ William José Brenes Romero, Información financiera municipal, Febrero 2011, Pag.31.

Los valores desactualizados de propiedades inmuebles muy alejados del valor de mercado, lo cual repercute en bajos niveles de recaudación IBI.²⁵

Hay que tener en consideración que el Decreto No. 3-95 "Impuesto sobre bienes inmuebles" tiene un vacío considerable en cuanto a sanciones se refiere, no le brinda muchas armas a la comuna para poder ejercer presión sobre los contribuyentes, las sanciones son pocas, no son fuertes ni rigurosas, y en la mayoría de los casos, por no decir siempre, son inaplicables.

Es hasta este año 2013 y por primera vez en la historia de Nicaragua la comuna demanda a un contribuyente por incumplir con el pago del IBI, tanto así que en la actualidad apenas se llevan cinco casos de demandas judiciales. La administración tributaria municipal no ha establecido sanciones para condicionar a los contribuyentes, que si se negaren a realizar el pago del IBI, caerían en sanción.

Los Decretos y la ley especial en cuanto a materia de municipalidades es floja, en el capítulo VI, régimen de sanciones y procedimientos, del Decreto No. 3-95 solo establece una sanción específica, haciendo mención que se aplicaran las disposiciones de otras leyes y la comuna se queda de brazos cruzados al no hace nada para reforzar esta debilidad, no usa sus atribuciones y competencia para ir tapando estos vacíos jurídicos.

La alcaldía de Managua no ha realizado un estudio de cuanto tendría que invertir para obtener un personal profesional, suficientes medios de movilización y equipos de trabajo, lo cual sería una inversión fructífera y provechosa, obteniendo un aumento, como resultado en los niveles de recaudación.

Si el valor de los bienes inmuebles están desactualizados respecto a los del mercado, la base imponible estará muy por debajo de lo que se debería de estar cobrando en la actualidad, dejándose de percibir y de cobrar montos reales en concepto de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

²⁵ William José Brenes Romero, Información financiera municipal, Febrero 2011, Pag.32.

La poca precisión de la institución competente para ejecutar este cobro, en particular la Alcaldía, ha demostrado por la poca recaudación, estar llena de debilidades debido a la falta de coordinación, diseños equívocos y pésimos programas y proyectos para lograr la meta de recaudación, en vez de incrementar las tasas de los tributos, se considera más viable y factible invertir fondos para lograr un alto nivel de eficiencia operacional de las autoridades responsables de dar seguimiento a este tributo, reducir las debilidades creando mejor coordinación, diseños de calidad y proyectos y programas eficientes para lograr así el fin deseado.

K. CAPITULO III:

III. POSIBLES SOLUCIONES Y APORTES AL CUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL IBI:

3.1 ASISTENCIA TÉCNICA, CAPACITACIÓN Y ENTRENAMIENTO DEL PERSONAL:

Las posibles soluciones y aportes brindados, están hechos bajo un profundo análisis y apegados a la realidad del municipio de Managua, con el objetivo de poder ser implementados y alcanzados.

Crear programas de asistencia técnica, capacitación y entrenamiento continuo de la más alta calidad al personal profesional de catastro de la alcaldía de Managua, dichos programas estarían bajo la responsabilidad del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), institución la que certifica a las alcaldías hacer estudios y emitir certificados catastrales de las propiedades inmuebles, hay que comenzar a tener fe y credibilidad en la capacidad de los y las Nicaragüenses, no hay necesidad de buscar esta capacitación en mano de obra extranjera, puesto que esto solo elevaría los costos.

3.2 ACTUALIZACIÓN DE LAS TABLAS DEL IBI:

Para evitar que la alcaldía de Managua siga trabajando con tablas de valores catastrales desactualizadas o con la última tabla aprobada por el INETER, deben actualizarlas conforme a la realidad del mercado local. Esto con la finalidad de evitar que el valor que aparece en los avalúos catastrales de las propiedades inmuebles urbanas, este muy por debajo de su valor en el mercado, generalmente se afirma que dichos valores promedian el 50% del valor de mercado, lo cual repercute en bajos niveles de recaudación del IBI y evitar que el universo de las propiedades inmuebles urbanas no catastradas, sea mucho mayor que el universo de las propiedades inmuebles urbanas catastradas.

3.3 GESTIÓN CONTINUA DE COBRO:

Una medida que debería de tomar la administración tributaria para verificar la eficiencia en su gestión de cobro del IBI, sería solicitar evidencia documentada de las notificaciones de avalúos catastrales emitidas por la unidad de catastro, requiriendo que los contribuyentes paguen el IBI en los meses de marzo y junio de cada año. El cobro del IBI debe de ser constante, si bien es cierto que es un tributo que se cobra anualmente, pero una vez que el cobro ya sea exigible, la alcaldía de Managua deberá de garantizar que lo mínimo de notificaciones de cobro que deberá de recibir un contribuyente es de tres al mes.

3.4 REGISTRO ÚNICO DEL CONTRIBUYENTE:

Se debería de elaborar un Registro Único del Contribuyente para el IBI y la actividad económica, es decir, si el contribuyente se encuentra registrado como Persona Jurídica anualmente tiene que renovar su permiso operacional, ya que este reporta un porcentaje de sus ingresos mensuales a la Comuna. Si su domicilio habitacional es el mismo domicilio como contribuyente, al querer renovar su licencia como comerciante y este se encuentra pendiente con el impuesto IBI, automáticamente el sistema daría una alerta donde, si no está al día con el pagos de ambos impuestos, este no podrá obtener su permiso para operar y caer en defraudación fiscal de hacerlo sin estar autorizado. Al no existir un Registro Único del Contribuyente no es impedimento que teniendo pendiente el pago del IBI, para otorgar el permiso operacional por tener al corriente el impuesto sobre sus ingresos.

Cuando el contribuyente es multipropietario de Bienes Inmuebles, se le estará notificando detalladamente de cada uno de los pagos de este impuesto en el domicilio fiscal que registre. Esto hará más efectiva la diligencia de cobro y ayuda a economizar recursos que pueden ser utilizados con más eficacia a los propietarios que tienen solo un inmueble. Ejemplo tenemos el caso de Enitel (Claro), Movistar, etc...

3.5 PUBLICIDAD:

Debería de haber mayor publicidad sobre el impuesto del IBI, con el fin de que los contribuyentes obligados a este tributo, tengan más conocimiento del mismo, actualmente hay personas que tienen el conocimiento de pagar de esta contribución y lo ignoran.

Se pueden hacer anuncios publicitarios a través de la radio, televisión, toldos, pancartas, volantes, el diario, baratas, rótulos y charlas gratuitas impartida por los mismos trabajadores del departamento del IBI, todo esto con el ánimo de hacer llegar la información hasta los lugares más recónditos de la capital, así los contribuyentes podrán culturizarse un poco más sobre el cumplimiento de esta obligación, su importancia y beneficios que obtendrán de ellos.

3.6 CALL CENTER:

Una buena solución sería la creación de un Call Center (Centro de Llamadas), esto puede ser utilizado para muchos fines positivos y beneficiosos, algunas de ellas sería brindar información general sobre este impuesto, tales como consultas de estados de cuenta del tributo en mención; esto serviría al mismo tiempo para que la dirección de recaudación actualice los datos del contribuyente, otro sería realizar el cobro del IBI, de forma directa con el contribuyente, permitiéndole la opción de realizar un arreglo de pago en caso de que no pueda cumplir con esta obligación en un único pago y sugerir los lugares y formas de pagos.

Esto les ahorraría tiempo y dinero a los contribuyentes, con tan solo realizar una llamada, ayudándose la comuna a reducir costos operativos en la gestión de cobro, agotando la vía administrativa para activar el cobro judicial.

3.7 COBROS EXTRAJUDICIALES CON TÉRMINOS PERENTORIOS:

Deberían de hacerse cobros extrajudiciales masivos con términos perentorios para todos los obligados, con el fin de ejercer presión al contribuyente para que pague el impuesto del IBI:

- a) El primero con setenta y dos (72) horas de plazo para que el contribuyente se presente a la Dirección General de Recaudación a solventar su situación, sea pagando el total retrasado o bien con arreglo a plazo.
- b) El segundo con cuarenta y ocho (48) horas de plazo. Y;
- c) El tercero con veinticuatro (24) horas.
- d) Por último aplicar el cobro judicial en coordinación con la Dirección General Legal, para activar la vía ejecutiva contra los contribuyentes renuentes a solventar su situación con el impuesto IBI.

3.8 CAMPAÑA ESPECÍFICA PARA EL IBI:

La comuna debería de crear una campaña específica referente al cobro del IBI, compuesta por el orden, buena organización, excelente planificación, lo que conlleva al éxito. En la campaña deberán existir programas y procedimiento para conseguir el objetivo determinado, creándose así los medios para alcanzarlo. Esta campaña deberá de constar de un nombre para que pueda ser abordada con seriedad y enfoque y de esta manera los departamentos de la alcaldía de Managua involucrados y encargados de velar por la recaudación del pago del IBI trabajen en conjunto y de forma armoniosa, cumpliendo con sus tareas asignadas de manera colectiva, para que haya trabajo en equipo y sincronización.

El objeto de esta campaña será reducir los niveles de morosidad del IBI, creando un comité que busque reunirse de manera conjunta como mínimo, una vez a la semana para abordar los avances y desavenencias que tenga dicha campaña, mostrando a los contribuyentes que hay iniciativa propia por parte de la comuna.

El órgano municipal deberá contar con un conjunto de acciones planificadas sistemáticamente en el tiempo, que se lleven a cabo para lograr el fin determinado, que tengan un procedimiento o conjunto de reglas, normas internas o protocolos que tengan como objetivo obtener un resultado determinado para que este sea aplicado en el campo de los impuestos municipales y tratar así de reducir la mora del IBI. De esta manera los contribuyentes que caen en morosidad, paguen porque las autoridades competentes así lo exigen.

Cuando los contribuyentes sean notificados, se les debe dar seguimiento mediante un riguroso plan de cobro, impulsado por incentivos premiando los esfuerzos de cada trabajador con base a la cartera recuperada, esta motivación será para poder alcanzar el fin perseguido, con el alcance de técnicas y estrategias eficientes, aparejadas de una buena coordinación y dirección.

3.9 RESTRICCIONES Y CONDICIONES:

Se deberían de crear una serie de restricciones que condicione al contribuyente, de por el hecho de no estar solvente con el impuesto del IBI, no podrá gozar de ciertos beneficios y tampoco podrá realizar trámites. Estas restricciones deberán de condicionar al contribuyente, a medida que este insolvente con el tributo antes mencionado, ya sea a corto plazo y no hasta que suceda un acto ocasional, como por ejemplo: la venta del bien inmueble, el cual no puede ser inscrito en el Registro de la Propiedad a menos que este solvente.

El objetivo de estas restricciones será inducir al contribuyente que año con año se ponga al día con el impuesto del IBI, creando en el esa necesidad de estar solvente.

3.10 SANCIONES:

La comuna debería de implementar un régimen de sanciones más estrictas, para que estas puedan ser incorporadas en el proyecto de ley de Código Tributario Municipal, así

contara con mecanismos que sancionen a los contribuyentes que se nieguen a cumplir con la carga impositiva del IBI.

L. CONCLUSIONES:

Analizada la problemática respecto al Incumplimiento de Pago del Impuesto de Bienes Inmuebles en el Municipio de Managua, como capital de la República de Nicaragua, que abarca la mayor población, por ende mayor cantidad de viviendas, se llegó a la siguiente conclusión:

El impuesto sobre bienes inmuebles fue creado con el fin de aumentar los ingresos municipales con el objetivo de incrementar la recaudación para mejorar el desarrollo económico local de cada municipio de Nicaragua; mediante el decreto No. 3-95 del 31 de enero de 1995 publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de enero de 1995. Su propósito es incentivar la inversión, la formación de empresas y generación de empleos.

Los contribuyentes deben realizar el pago anual del IBI, en el primer trimestre de cada año gravable, esto aplica para los que no están exentos del pago, pero que tienen la obligación de declararlo, con excepción del Estado y sus Instituciones por ejemplo, que no están obligados a declararlo y pagarlo. Si el contribuyente como sujeto pasivo de la obligación hace omiso al cobro y al pago del impuesto IBI, la Alcaldía de Managua hará uso de sus facultades aplicando en materia de infracciones y sanciones, las disposiciones de la Ley Tributaria Común y de la Ley de Defraudación Fiscal.

En caso del contribuyente que se sienta agraviado con el cobro del IBI, este cuenta con los Recursos de Revisión y el Recurso de Apelación que se interponen de los actos y disposiciones emitidos por la municipalidad.

Para el cobro ejecutivo del IBI en mora se aplicará lo dispuesto en el Decreto 10-91, título VII del "Plan de Arbitrios del Municipio de Managua", arto. 54, en concordancia con el Decreto 3-95, en su arto. 35. El procedimiento ejecutivo que se seguirá en el cobro judicial de los créditos municipales será el que establece el Código de Procedimiento Civil en la vía ejecutiva de mayor o menor cuantía, así como las disposiciones contenidas en la ley del dos de Febrero de mil novecientos diecisiete (Ley de Creación del Crédito Público), de conformidad a lo siguiente:

a) El cobro judicial de los créditos municipales será iniciado directamente por el Alcalde o por medio de Apoderados Judiciales, a los que el Alcalde otorgue estos Poderes.

b) Los recibos suscritos por el Tesorero Municipal o por los Tesoreros de las Juntas Locales, constituirán contra el contribuyente títulos ejecutivos para los efectos del cobro.

c) Serán competentes los Jueces Locales o de Distrito, en su caso, y en estos juicios no se admitirá apelación del ejecutado si éste no depositare dentro de dos días de interpuesto el Recurso en la Tesorería Municipal o en la Junta Local respectiva el valor de lo que se mandará a pagar por la sentencia. Pasado ese tiempo quedará desierto el recurso.

Las Certificaciones de las resoluciones firmes dictadas por la Alcaldía de Managua y los Recibos o Facturas suscritas por el Director General de Recaudación de la Municipalidad fijando lo debido por un contribuyente prestarán mérito ejecutivo. Estas Certificaciones serán libradas por los funcionarios autorizados para ello o por un Notario Público, en papel común en ambos casos.

M.RECOMENDACIONES:

Hacer mayor publicidad relativo a la importancia de efectuar el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, su importancia para generar ingresos a la municipalidad y puedan ser implementados en proyectos que mejoren el plan de desarrollo económico local.

Elaborar comités de cobro presidido por la Dirección General de Recaudación en coordinación con las demás Direcciones, que por interés en la recaudación de este tributo, estén ligadas al comportamiento de no pago de los contribuyentes como principal fenómeno por el que se incumple este Impuesto.

Ser más estricto con aquellos contribuyentes que por su buena capacidad económica, incumplan con la obligación del pago del IBI, siendo los más destacados las zonas residenciales y los contribuyentes con alto poder adquisitivo económico (comerciantes) que por sus ingresos, tratan de evadir sus obligaciones fiscales con la comuna.

Implementar capacitaciones técnicas constante al personal responsable de recaudar el Impuesto del IBI, Aplicando esos conocimientos adquiridos para una eficiente gestión del cobro, por medio de notificaciones de avalúos catastrales, siendo un cobro constante y exigible, al momento en que comienza a ser exigible.

El Registro Único del Contribuyente es una muy buena opción para que le contribuyente no continúe evadiendo su obligación para con el IBI y para el caso de los contribuyente que son multipropietarios.

Una creación de un Centro de Llamadas, con personal altamente capacitado para brindar información eficiente del impuesto IBI y cobro en caso del contribuyente insolvente.

Las Notificaciones de cobro extrajudiciales del IBI con términos perentorios, son una buena fórmula de cobro para aquellos contribuyentes que cuentan con la suficiente

capacidad económica para poder pagar este tributo y tratan de evadir tal responsabilidad, por ser los que generan un alto porcentaje de la mora anual.

N. BIBLIOGRAFÍA:

- Análisis del Incumplimiento de Pago del IBI.
- Aprender a Investigar. 2000. Mexico.
- Balladares Saballos, R. (2007). Apuntes de Clase de Derecho Tributario. Managua: UCA.
- Brenes Romero, W. J. (2011). Información Financiera Municipal. Managua.
- Cáceres M., C. M. (2009). Problemática del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles según los principios de Justicia Tribunal. Managua: Mono. 343.054 C-118.
- Carrión, M. (2003). Manual Elemental de Derecho Financiero y Tributario. (1era. Ed. ed.). Managua: Hispamer.
- Decreto, 3.-9. (1995). Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Managua.
- Derecho Fiscal. 1986. Mexico D.F.
- Entrevista, Guillermo Zelaya, Análisis del incumplimiento del pago del IBI, 22/10/2013.
- Hernández Sampieri, R. (1996). Metodología de la Investigación. Colombia: Mc Graw Hill.
- Investigación Cualitativa y Cuantitativa. 1998 Colombia.
- Poblacion y Muestra. 1977. Colombia.
- Un Recurso para la Investigación en el Aula.1998. Madrid.
- www.laprensa.com.ni.
- www.managua.gob.ni.

O. ANEXOS:

1. FORMATO DE ENTREVISTA.

Fecha: ____ / ____ / ____

Nombre: _____

Cargo: _____

Profesión: _____

1) Cuál es el plan de recaudación que tiene la alcaldía de Managua con respecto al Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI)?

2) Como hace la alcaldía de Managua para notificar a todos los contribuyentes obligados al IBI?

3) Porque cree usted que no se cumple con las metas de recaudación en el IBI?

4) Cuáles son los principales factores del incumplimiento del pago del IBI por parte de los contribuyentes del municipio de Managua?

5) Cuál es el monto de la mora actual del IBI de los contribuyentes del municipio de Managua?

6) Cuáles cree usted que serían las posibles soluciones para disminuir la tasa de incumplimiento del pago del IBI?

7) Cuál es la meta de recaudación del IBI para el año 2014?

8) Considera usted que la alcaldía de Managua tiene una actitud pasiva con respecto al cobro del IBI? Porque?

2. Decreto 3-95, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

DECRETO No. 3-95, Aprobado el 31 de Enero de 1995

Publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de Enero de 1995

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

CONSIDERANDO

I

Que la imposición a los bienes inmuebles constituye una significativa fuente de financiamiento de los Gobiernos Locales y que su óptimo aprovechamiento sólo se puede lograr mediante un proceso de descentralización y creación de las estructuras apropiadas para su eficaz administración.

II

Que con el propósito de incentivar la inversión, la formación de empresas y generación de empleos, se sustituyó el Impuesto sobre el Patrimonio Neto, que gravaba tanto el patrimonio mobiliario como inmueble, mediante el Decreto No. 17-92 del 28 de febrero de 1992 por un impuesto que grava únicamente los bienes inmuebles, con una tasa o alícuota reducida.

III

Que es voluntad del Gobierno el fomentar una coordinación administrativa eficiente de la gestión de los tributos fiscales y municipales, tal como se contempla en el Decreto No. 64-92 sobre Armonización de las Haciendas Locales con la Política Fiscal.

IV

Que la descentralización del impuesto a los bienes inmuebles debe basarse en la armonización con las acciones del Gobierno Central; en la adecuación de éstas a los intereses nacionales; y en el ordenamiento jurídico del país, y que el actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles se encuentra disperso en el Plan de Arbitrios de Managua y en el Decreto No. 17-92, es necesario uniformarlo y sistematizarlo en un único estatuto jurídico que lo regule.

V

Que corresponde al Presidente de la República garantizar la armonización de las políticas económicas y tributarias.

POR TANTO

En uso de sus facultades que le confiere la Constitución Política,

HA DICTADO

El siguiente Decreto de:

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I

Objeto, sujeto, base y tasa

Artículo 1.- En sustitución del Impuesto sobre Bienes Inmuebles contenido en el Arto. 17 del Plan de Arbitrios del Municipio de Managua (Decreto No. 10-91 del 5 de febrero de 1991) y en el Decreto No. 17-92 del 28 de febrero de 1992, establécese a favor de los Municipios del país un Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que podrá identificarse con las iniciales "IBI", el cual se regirá por las disposiciones de este Decreto.

Artículo 2.- 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; y
- 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.

Artículo 3.- Son sujetos pasivos o contribuyentes del IBI, independientemente de que tengan o no título y con responsabilidad solidaria en todas las obligaciones a que esta ley se refiere, los siguientes en orden de prelación:

- a) Los propietarios, cualquiera de ellos cuando un inmueble pertenezca a varios y cuando se trate de propiedades en régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal (Decreto Legislativo No. 1909 del 26 de agosto de 1971);
- b) Los nudos propietarios y usufructuarios, en forma indistinta y solidaria;
- c) Los usuarios o habitantes;
- d) El poseedor o tenedor a cualquier título, cuando la existencia del propietario no pudiere ser determinada o cuando, tratándose de inmueble de propiedad del Estado o sus Instituciones, de los Municipios o de las Comunidades Indígenas, estuvieran ocupados por terceros;
- e) El dueño de las mejoras o cultivos permanentes o el propietario del terreno, cualquiera de ellos en forma solidaria; y
- f) La persona que habiendo enajenado a cualquier título una propiedad inmueble, no informe al respectivo Municipio para que éste efectúe el descargue correspondiente. En este caso, mientras el enajenante no solicite ese descargue y no remita al Municipio constancia notarial o escritura en que conste la enajenación, así como los datos registrales relativos a dicha enajenación, estará obligado a continuar pagando el IBI que recae sobre las propiedades enajenadas en estas circunstancias.

Artículo 4.- La tasa o alícuota del IBI será el uno por ciento (1%) sobre la base o Monto Imponible determinado de conformidad con las disposiciones del Capítulo III de este Decreto.

CAPÍTULO II

Exenciones y crédito contra impuesto

Artículo 5.- Todos los sujetos pasivos del IBI a que se refiere el Arto. 3 de este Decreto tendrán obligación de presentar la declaración a que se refiere el Arto. 18 de este Decreto, a excepción del Estado y sus Instituciones, Entes Autónomos, Municipios, Representaciones Diplomáticas, sedes de organismos Internacionales y las Iglesias y

confesiones religiosas, en cuanto a los templos y dependencias destinadas a fines religiosos, entidades las cuales no están sujetas a este impuesto.

Artículo 6.- Están exentos del pago del IBI pero con la obligación de presentar declaración como requisito para poder obtener el respectivo crédito contra impuesto por los bienes inmuebles que posean y que estén relacionados exclusivamente con sus fines, las siguientes personas:

1. Las asociaciones de municipios;
2. Las Cooperativas Agropecuarias y Agroindustriales durante los dos primeros años a partir de su constitución legal;
3. Las Comunidades Indígenas;
4. Las instituciones de beneficencia y de asistencia social sin fines de lucro;
5. Los jubilados por la casa en que habitan, siempre que la persona jubilada o su cónyuge o compañero en unión de hecho estable, sea propietario o usufructuario del bien inmueble;
6. Las universidades y centros de educación técnica superior;
7. Las instituciones culturales, científicas, deportivas y artísticas; los sindicatos y asociaciones de trabajadores y profesionales; y las asociaciones gremiales, siempre que no persigan fines de lucro;
8. Las Empresas que operan en Zonas Francas Industriales de Exportación;
9. Los Cuerpos de Bomberos;
10. La Cruz Roja Nacional.

Artículo 7.- También estarán obligados a presentar declaración del IBI, con derecho a crédito contra impuesto por el solo hecho de declarar, las personas cuya casa de habitación tenga un valor que no exceda del monto que autorice el Concejo Municipal respectivo, el cual no podrá ser en ningún caso inferior a Diez Mil Córdobas (C\$10,000.00) ni mayor de Cuarenta Mil Córdobas (C\$40,000.00).

El monto a que se refiere el párrafo anterior será deducible del monto imponible, a efectos de aplicar la tasa del impuesto sobre la diferencia resultante.

Artículo 8.- El concepto de casa de habitación en las áreas rurales incluye los siguientes requisitos, complementarios entre sí, para poder establecerse como tal:

- a) Al igual que en las áreas urbanas, el bien inmueble que sea la vivienda habitual de su propietario; y
- b) Que el área de dicha propiedad inmueble sea igual o menor a una (1.0) Hectárea, es decir 1.42 Manzanas.

Artículo 9.- Las personas con derecho a solicitar crédito contra impuesto, cuando dispongan en más de un treinta por ciento (30%) del bien inmueble, sobre el cual recae el crédito contra impuesto, con fines lucrativos tales como arrendamiento, permuta, comercio, etc., perderán el derecho a solicitar el crédito contra impuesto de manera inmediata.

Artículo 10.- No habrá más exenciones que las establecidas taxativamente en este Decreto, y las exoneraciones que propongan los Concejos Municipales con arreglo al Arto. 11 siguiente.

Artículo 11.- Los Concejos Municipales podrán acordar exoneraciones con carácter general en el caso de actividades específicas legalmente ejercidas, que tengan como finalidad promover en sus respectivos Municipios el desarrollo ecológico, turístico, económico, educativo, de la salud, humanitario y las viviendas de interés social.

Para su aplicación, los acuerdos de exoneración resueltos por los Concejos Municipales deberán ser sometidos a aprobación de la Presidencia de la República, por medio del Ministerio de Finanzas, el que velará por la armonización de la tributación Fiscal y Municipal. El Poder Ejecutivo deberá resolver en un plazo no mayor de 60 días, a partir de su presentación sobre los acuerdos de exoneración que les sometieren los Concejos Municipales.

CAPÍTULO III

Determinación de la base imponible

Artículo 12.- Son bases para declarar los bienes inmuebles y su valor, poseídos al 31 de diciembre de cada año gravable, en orden de prelación, las siguientes:

- a) El Avalúo Catastral Municipal emitido y notificado por la Alcaldía Municipal correspondiente;
- b) El Autoavalúo Municipal declarado por el contribuyente en base a la descripción del o los bienes inmuebles que posee, según formatos y tablas de valores y costos municipales para la tierra urbana y rural, las construcciones urbanas y rurales, los cultivos estables o permanentes y la maquinaria fija; el valor de esta última se estimará de acuerdo con el Arto. 16 de este Decreto; y
- c) Valor estimado por el contribuyente con base en la declaración descriptiva de sus propiedades inmuebles.

Artículo 13.- El Avalúo Catastral Municipal, únicamente tendrá efectos para la declaración y pago del IBI, y consiste en la estimación del valor de mercado del bien inmueble por parte de las Municipalidades, mediante la aplicación del manual, normas y procedimientos de valuación establecidos a nivel nacional por el Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas. Dicho avalúo deberá ser notificado a los contribuyentes por las autoridades municipales.

Artículo 14.- El Avalúo Catastral Municipal podrá basarse en:

- a) El avalúo efectuado por las instancias técnicas municipales, de acuerdo a este Decreto;
- b) El avalúo catastral emitido por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas; y
- c) El avalúo realizado por peritos o empresas de valuación de inmuebles contratados por la Municipalidad.

Artículo 15.- El Autoavalúo Municipal es el procedimiento mediante el cual el contribuyente describe y valora su propiedad inmueble, utilizando los formatos, tablas de valores y costos municipales y los respectivos instructivos que pondrán a su disposición las Alcaldías Municipales en cada período gravable.

Artículo 16.- El Valor Estimado por el Contribuyente consiste en el valor en libros o valor de adquisición de la propiedad, menos su depreciación acumulada, el más alto que resulte de ambos. La depreciación acumulada se calculará de conformidad con las normas y procedimientos establecidos por las leyes tributarias.

Artículo 17.- Cuando la base para declarar sea el Avalúo Catastral Municipal o el Autoavalúo Municipal, el Monto Imponible será el ochenta por ciento (80%) del valor que corresponda.

CAPÍTULO IV

Declaración, liquidación y pago

Artículo 18.- Toda persona natural o jurídica contribuyente del IBI, de conformidad con los Artos. 3, 5, 6 y 7 de este Decreto, 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.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- 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.

Artículo 22.- 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 23.- Cuando la propiedad inmueble se encuentre localizada en dos o más Municipios, el contribuyente deberá pagar la parte que corresponda del impuesto a cada Municipio.

Las controversias entre los Municipios respecto a la localización del bien inmueble, serán resueltas por los municipios involucrados; estando el contribuyente que pague el impuesto, solvente en su obligación.

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.

CAPÍTULO V

Autoridades competentes para determinar la base imponible

Artículo 27.- Créase la Comisión Nacional de Catastro, la cual estará bajo la coordinación del Director del Catastro Fiscal, y tendrá las atribuciones:

a) Autorizar a los municipios para que puedan emitir y notificar los Avalúos Catastrales Municipales;

b) Registrar y autorizar a las personas naturales o jurídicas para que puedan ofertar servicios de valuación de bienes inmuebles con fines relacionados a lo estipulado en el inciso c) del Arto. 14 de este Decreto;

c) Aprobar las tablas de valores y costos municipales, a propuesta de los Concejos Municipales, para establecer el Avalúo Catastral Municipal originado en el equipo técnico de las municipalidades, o el Autoavalúo Municipal, en su caso.

La Comisión deberá pronunciarse en un plazo no mayor de sesenta días calendario después de recibidas las propuestas de parte de los respectivos municipios.

Si la resolución no fuera favorable al municipio, éste tendrá quince días calendario para corregir lo que corresponda y remitir la propuesta ya corregida a la Comisión, por su parte ésta tendrá otros treinta días calendario para la aprobación y remisión final a los municipios.

Si para la fecha en que los municipios deban presentar sus propuestas de tablas de valores y costos municipales a la Comisión Nacional de Catastro, un determinado municipio no hubiere cumplido con esta disposición, o no hubiere remitido las correcciones en la forma y plazos establecidos en el párrafo anterior, la Comisión las aprobará de oficio para ser utilizadas obligatoriamente en la jurisdicción municipal correspondiente, debiendo comunicarlo así al respectivo municipio, a más tardar el 10. de diciembre del año gravable;

d) Aprobar y ordenar la puesta en práctica de los índices de actualización de los valores y costos que contienen las respectivas tablas aprobadas para todos los municipios del país, en la cuantía y tiempo que la Comisión considere necesarios, con base a los indicadores macroeconómicos nacionales. Lo anterior será dado a conocer a los municipios por la Comisión a más tardar el 10. de Diciembre del año gravable;

e) Aprobar, a propuesta de cada Concejo Municipal, el monto imponible máximo para adquirir el derecho de solicitar crédito contra impuesto, en el caso de los propietarios de casas de habitación.

Los Concejos Municipales deberán presentar sus propuestas a la Comisión a más tardar el 30 de septiembre del año gravable y ésta tendrá hasta el 1o. de diciembre del mismo año para pronunciarse al respecto.

Dichos montos deberán ser ajustados anualmente por la Comisión, en base al último índice de precios al consumidor, elaborado por el Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos (INEC) o el Banco Central de Nicaragua al 1o. de noviembre del año gravable, debiéndose comunicar a los municipios a más tardar el 1o. de diciembre del mismo año.

Si para la fecha en que corresponda a las municipalidades presentar sus respectivas propuestas, un determinado municipio no ha cumplido con esta disposición, la Comisión aprobará de oficio los montos máximos requeridos para que los propietarios de casas de habitación puedan obtener el crédito contra impuesto a que se refiere el Arto. 7 de este Decreto, debiendo comunicarlo a la respectiva municipalidad, a más tardar el 1o. de Diciembre del año gravable;

f) Emitir dictamen técnico en la resolución de los recursos de apelación interpuestos ante la Presidencia de la República, de acuerdo con el Arto. 36 de este Decreto; y

g) Garantizar una coordinación efectiva entre los miembros de la Comisión Nacional de Catastro y la cooperación y el intercambio fluido y oportuno de información entre ellos, en el marco de las atribuciones que les otorga el presente Decreto.

Artículo 28.- La Comisión Nacional de Catastro actuará como una instancia funcional y de coordinación de la Presidencia de la República, integrada por el Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas; el Instituto Nicaragüense

de Estudios Territoriales (INETER) del Ministerio de Construcción y Transporte; y el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM).

Artículo 29.- Los funcionarios de más alta jerarquía de cada una de las instituciones integrantes de la Comisión Nacional de Catastro, deberán acreditar a sus representantes ante la misma en un plazo no mayor de treinta días calendario a partir de la publicación del presente Decreto. Estos representantes deberán en todo caso ser del más alto nivel técnico y estar vinculados al quehacer catastral o involucrados en actividades afines desde sus respectivas instituciones.

Artículo 30.- La Comisión Nacional de Catastro elaborará su propio Reglamento de Funcionamiento Interno en un plazo no mayor de treinta días a partir de su constitución. Este reglamento entrará en vigencia inmediatamente después de aprobado por los miembros de la Comisión, sin perjuicio de su posterior ratificación por la Presidencia de la República.

Artículo 31.- Los Municipios en relación a este Decreto tendrán las siguientes atribuciones:

a) Proponer, mediante la aprobación del respectivo Concejo Municipal, las tablas de valores y costos de: terrenos, edificios, construcciones en general, cultivos estables o permanentes y maquinaria fija, que se aplicarán cada año gravable en la jurisdicción municipal, para establecer el valor de los inmuebles mediante el Avalúo Catastral Municipal o el Autoavalúo Municipal, en su caso.

La propuesta de lo descrito en el párrafo anterior, deberá ser entregada por los municipios a la Comisión Nacional de Catastro, a más tardar el 30 de septiembre del año gravable;

b) Proponer el monto imponible máximo para poder obtener crédito contra impuesto en el caso de los propietarios de casas de habitación, mediante la aprobación del respectivo Concejo Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II de este Decreto.

La propuesta de lo descrito en el párrafo anterior, deberá ser entregada por los municipios a la Comisión Nacional de Catastro, a más tardar el 30 de septiembre del año gravable;

c) Acordar y proponer exoneraciones en los términos del Arto. 11 de este Decreto;

d) Admitir, tramitar y resolver los recursos de revisión interpuestos por los contribuyentes;

e) Realizar el levantamiento y encuesta catastrales, la investigación de los valores de la tierra, cultivos estables o permanentes y costos de construcciones, su actualización y mantenimiento, según las normas técnicas y procedimientos establecidos por el Catastro Fiscal en el manual de valuación, con el fin de establecer el avalúo catastral municipal o el autoavalúo municipal;

f) Publicar y poner a disposición de los interesados las tablas de valores y costos que registrarán para cada año gravable, correspondientes al Avalúo Catastral Municipal o al Autoavalúo Municipal, en su caso, así como asistir a los ciudadanos que se interesen en conocer el valor de sus propiedades para diferentes fines, cobrando por estos servicios estrictamente los costos reales involucrados en la prestación del mismo; y

g) Efectuar la revaluación masiva de los bienes inmuebles de su jurisdicción, en un tiempo no menor de cinco años, a partir de la valuación original y entre cada revaluación.

Artículo 32.- El Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas, tendrá las siguientes atribuciones:

a) Coordinar, por medio de su Director, la Comisión Nacional de Catastro;

b) Elaborar el manual de valuación que contiene la metodología, procedimientos, formatos, instructivos y tablas de valores y costos, aprobados para cada municipio, de conformidad con lo dispuesto en este Decreto. Este manual tendrá vigencia obligatoria a nivel nacional para establecer el valor de los bienes inmuebles para efectos del IBI; y

c) Capacitar, asistir técnicamente y supervisar a las municipalidades en la elaboración, actualización y mantenimiento de las tablas de valores y costos municipales para la

correcta aplicación del manual de valuación en la ejecución del Avalúo Catastral Municipal o el Autoavalúo Municipal, según corresponda.

Lo anterior será garantizado por el Catastro Fiscal en el marco de convenios que suscriba con los Municipios, o en cumplimiento de disposiciones de la Comisión Nacional de Catastro.

Artículo 33.- El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Capacitar, asistir técnicamente y supervisar a los Municipios en la ejecución del levantamiento catastral, su actualización y mantenimiento, en el marco de convenios que firme con los Municipios o en cumplimiento a disposiciones emanadas de la Comisión Nacional de Catastro; y
- b) Las contenidas en la Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales (Decreto Ejecutivo No. 139 del 8 de Abril de 1967), en la Ley de Actualización y Mantenimiento del Catastro Nacional (Decreto Legislativo No. 1772 del 24 de Diciembre de 1970) y su Reglamento y la Ley Creadora del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) (Decreto Ejecutivo No. 830 de 26 de Septiembre de 1981).

CAPÍTULO VI

Régimen de sanciones y procedimientos

Artículo 34.- En materia de infracciones y sanciones se aplicarán las disposiciones de la Ley Tributaria Común y de la Ley de Defraudación Fiscal.

Artículo 35.- 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).

Artículo 36.- 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; y

b) Recurso de apelación, el cual se interpondrá para 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.

CAPÍTULO VII

Disposiciones transitorias y finales

Artículo 37.- Para los efectos de este Decreto no serán aplicables las disposiciones contenidas en los Artos. 14, 15, 16 y 18, Numeral 2), de la Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales.

Artículo 38.- Mientras no entre en funcionamiento la Comisión Nacional de Catastro, las atribuciones que en relación con el Autoavalúo Municipal le confiere el Arto. 27 de este Decreto, serán asumidas por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas.

Artículo 39.- En el caso del año gravable 1994, el plazo para los Concejos Municipales, de acuerdo con los incisos a) y b) del Arto. 31 de este Decreto, se extenderá hasta el 28 de febrero de 1995. El Municipio que en esa fecha no haya cumplido con esta disposición, no podrá presentar sus tablas de valores y costos municipales, debiendo el Catastro Fiscal elaborar de oficio dichas tablas para su aplicación obligatoria en la circunscripción territorial de dicho municipio.

Artículo 40.- Para el año gravable de 1994, el Catastro Fiscal deberá remitir a los respectivos municipios, sus correspondientes propuestas de tablas de valores y costos municipales para el Autoavalúo Municipal y los montos de exención para las casas de habitación, debidamente aprobadas o elaboradas de oficio, en su caso, a más tardar el 31 de marzo de 1995.

Artículo 41.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial y deroga cualquier disposición que se le oponga.

Dado en la ciudad de Managua, Casa de la Presidencia, a los treinta y un días del mes de Enero de mil novecientos noventa y cinco. VIOLETA BARRIOS DE CHAMORRO,
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.

