



## **PROGRAMA SINACAM**

### **Tema:**

Inversión y crecimiento económico municipal.

### **Sub – tema:**

Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural Alcaldía municipal de Nindirí,

Período 2021

### **Autores:**

Bra. Zenelia del Carmen Peña Sandoval

Bra. Cruz de los Ángeles Jácamo Vega

Bra. Irma Pastora Aragón Artola

### **Tutor:**

Ing. Jorge Avendaño Taleno.

Managua, 20 Febrero del año 2020.

## **Dedicatoria**

A ti Dios nuestro, que has sido siempre un amigo incondicional a lo largo de nuestras vidas,

A ti que nos has mantenido de pie a pesar de todas las tribulaciones a lo largo de nuestro camino,

A ti que tienes siempre un plan perfecto en cada una de nuestras vidas,

A ti que has sido nuestro guía durante todo el desarrollo de este trabajo investigativo, que nos has dado la fuerza, la perseverancia y la sabiduría para iniciar, desarrollar y finalizar con éxito este esfuerzo común entre nosotros,

A ti que gracias a tu iluminación hoy podemos decir que alcanzamos una de las metas más importantes que nos hemos propuesto.

A ti que eres amor verdadero,

A ti, solamente a ti, queremos dedicarte con amor esta investigación.

Zenelia Peña, Cruz Jácamo e Irma Aragón

## **Agradecimiento**

Agradecemos al Señor nuestro Dios, por ser el dador de vida y habernos brindado la fortaleza y la sabiduría necesaria para realizar este trabajo investigativo, regalándonos sus bendiciones día a día, llenando siempre nuestras vidas de esperanzas y anhelos.

A todos nuestros docentes que nos acompañaron a lo largo de toda la formación que hemos recibido, por todo su apoyo incondicional, quienes con la enseñanza de sus valiosos conocimientos hicieron que pudieramos crecer día a día como profesionales, gracias a cada uno de ustedes por su paciencia, dedicación, apoyo y amistad.

A la Carrera Administrativa Municipal, por reconocer nuestro esfuerzo y darnos la oportunidad y acompañamiento en nuestra meta para formarnos como servidores públicos profesionales.

## Resumen

La municipalidad es una entidad pública que representa a una comunidad vecinal debidamente asentada sobre un determinado territorio y juega un papel preponderante en el desarrollo económico y social de sus habitantes, de ahí que hayamos escogido como tema del presente estudio la inversión y el crecimiento económico municipal y como parte de este tema nos hemos enfocado en realizar un estudio que permita elaborar un Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural Alcaldía municipal de Nindirí, para el período 2021.

El impuesto de Bienes Inmuebles de la zona Rural de la municipalidad de Nindirí es quizás uno de los impuestos que se ha venido descuidando en los últimos períodos de gobierno y ha presentado un historial que refleja baja recaudación, por tal motivo despertó nuestro interés de conocer los motivos por los cuales ha venido disminuyendo y encontrar alternativas que conlleven a crear estrategias que poco a poco vayan logrando el incremento en la recaudación de este impuesto.

En el presente estudio se evidencia que una de las debilidades del gobierno local y específicamente de la oficina de Administración tributaria es la falta de notificaciones y gestión cartera morosa a través del cobro tanto administrativo como judicial. Esto indica que existe la falta de interrelación entre la máxima autoridad, el equipo técnico municipal y las oficinas encaminadas a cumplir con la función de recolectar los recursos financieros, por lo que nos propusimos objetivos que permitieran evaluar el nivel de control ejercido sobre los registros de pago, objetivos encaminados a fortalecer la base de datos del contribuyente.

Las desmembraciones no inscritas, las compra-venta de bienes inmuebles que los contribuyentes no se presentan a registrar, las muertes de contribuyentes cuyos herederos

tardan en declarar con el fin de evasión tributaria. Todo esto contribuye a la disminución del IBI potencial y por tanto pérdidas financieras en la recaudación del IBI tanto urbano como rural, por tanto este potencial de ingresos continuará inerte hasta que se tome conciencia que la eficiencia en la recaudación no está en el cumplimiento del techo del presupuesto municipal sino en la eficacia con que se ejecuten los planes de recaudación por cada rubro y se le brinde la importancia financiera que cada uno merece.

Finalmente se utilizaron entrevistas a las oficina de catastro y administración tributaria con el objetivo de diagnosticar las políticas y estrategias de recaudación pero se pudo determinar que no existen actualmente ni políticas, estrategias aprobadas, sin embargo el presente estudio muestra un plan de acción propuesto a la administración municipal equipado con indicadores, procesos y objetivos específicos que vendrán a mejorar el cobro del IBI rural.

## Índice

Introducción	3
I. Datos Generales.	9
1.1. Tema	9
1.1.1 Sub-Tema.	9
1.2 Justificación del Tema	9
II. Objetivos	10
2.1. Objetivo general.	10
2.2. Objetivos específicos.	10
CAPITULO I. MARCO DE REFERENCIA	11
III. Marco Teórico	11
3.1. Antecedentes del Problema	11
3.2. Base Conceptual	13
3.2.1. <i>Diagnóstico</i>	13
3.2.2. <i>Tributos</i>	17
3.2.3. <i>Clasificación De Los Impuestos</i>	22
3.2.4. <i>Qué Gravan Los Bienes Inmuebles</i>	23
3.2.5. <i>Determinación de la base imponible</i>	24
3.2.6. <i>Hecho Generador Del Impuesto</i>	24
3.2.7. <i>Proceso de recaudación tributaria.</i>	25
3.3. Base Legal	26
IV. Metodología	35
4.1. Tipo de Investigación	35
4.2. Instrumento de análisis	36
4.3. Análisis de datos	38
4.4. Presupuesto por Período.	39
CAPITULO II Diagnóstico de la Recaudación del IBI rural en el Municipio de Nindirí.	40
V. Análisis de la baja recaudación	40
5.1. Análisis FODA	41
CAPITULO III. Estrategias y Políticas (buscar otro título)	44
VI. Estrategias y Políticas	44

6.1. Estrategias	45
6.2. Políticas	48
CAPITULO IV. Fortalecimiento del Registro Municipal de Contribuyentes del IBI rural en el municipio de Nindirí	52
4.1. Registro Municipal de Contribuyentes	52
4.2. Control	56
4.3. Planes de Acción	57
Desarrollo	60
Conclusiones	69
Referencias Bibliográficas	70
Anexos	71
Anexos I - Entrevistas	71
Anexos II - Ilustraciones	73
Anexos III - Tablas	79

### **Anexos I - Entrevistas**

Anexo A Entrevista Oficina de Catastro	71
Anexo B Entrevista Oficina de Administración Tributaria	72

### **Anexos II - Ilustraciones**

Ilustración 1. Fichas de Recolección de datos del contribuyente - SISCAT	73
Ilustración 2. Formatos de solvencia municipal – Alcaldía de Nindirí	76
Ilustración 3	86
Ilustración 4	88

### **Anexo III Tablas**

<i>Tabla 1 Metodología Empleada para el cumplimiento de los objetivos de la investigación</i>	79
Tabla 2 Cuadro comparativo de Ejecución presupuestaria del IBI rural período 2017 al 2020	80
Tabla 3. Cuadro comparativo de Ejecución mensual presupuestaria del IBI rural período 2018 al 2020	81



## Introducción

Teniendo como tema la **Inversión y crecimiento económico municipal** esta investigación pretende finalizar con propuesta de un **Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural de la alcaldía municipal de Nindirí**, el cual será implementado durante el período de ejecución presupuestaria del año 2021.

De lograrse implementar este plan de acción la municipalidad de Nindirí estará logrando mejorar el fortalecimiento institucional, tanto en los aspectos financieros como en los técnicos pues podrá tener los recursos necesarios para poder ejecutar más y mejores obras públicas que colaboren a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector rural de Nindirí. En consecuencia la municipalidad obtendrá mayor confianza de parte de los pobladores, pues quienes aporten su pago de impuesto de bienes inmuebles y observen que la municipalidad invierte sus impuestos en ellos mismos continuarán pagando y lo que aún no lo hayan hecho en ese momento obtendrán la suficiente confianza para comenzar a pagarlo. Es decir, que de la eficiencia y eficacia con que se ejecute este plan dependerá que los ingresos municipales al menos los que correspondan al impuesto de bienes inmuebles rural podrán ir en aumento paulatino con el pasar del tiempo.

Claro está que esto solo será una realidad con la voluntad del gobierno municipal y sus funcionarios los que tendrán la responsabilidad de supervisar la programación y el cumplimiento de las metas de recaudación de este impuesto en correspondencia con las estrategias de actualización de la base de contribuyentes del sector rural y el apoyo del personal de recaudación encargado de viajar al territorio en la recaudación de este impuesto. Conjugando pues todo un programa de acción en equipo la municipalidad de Nindirí podrá

incrementar sus ingresos y aprender después de este estudio que no solamente el impuesto de bienes inmuebles rural puede coadyuvar a mejorar las finanzas municipales sino también el impuesto de bienes inmuebles urbano, el impuesto municipal sobre ingresos que en la actualidad tiene un gran potencial financiero en esta ciudad debido al desarrollo de la inversión industrial como el auge de zonas de comercio y no podemos dejar por fuera el crecimiento de las urbanizaciones.

Así que el presente estudio brindará una gran experiencia en fortalecimiento institucional financiero a la municipalidad para poder implementar más y mejores planes de acción en diferentes tributos, que en consecuencia mejorará las finanzas municipales y la calidad de vida de los pobladores de Nindirí.

Pero para que los ingresos de la municipalidad de Nindirí sean incrementado a través de un plan de mejoras en la recaudación se debe tomar en cuenta el historial de los ingresos percibidos específicamente a través del impuesto de bienes inmuebles rural, este historial nos muestra el comportamiento específico de los ingresos a través de este impuesto, lo que nos ayudará a comprender en contraste con el registro de contribuyentes y las variables económicas de carácter nacional, cuales son las causas del bajo nivel de recaudación de este impuesto, el por qué de la falta de pago de los contribuyentes o si los mecanismos institucionales de recaudación no fueron implementados adecuadamente.

Debemos conocer el nivel actual de la recaudación que nos permitan diagnosticar y proyectar el futuro comportamiento del ingreso de este rubro junto a las técnicas y mecanismos que paulatinamente permitan su incremento.

Este documento investigativo está estructurado en cuatro capítulos claramente definidos:

Capítulo I: En este capítulo se encarga de abordar los antecedentes del problema propuesto, la base conceptual sobre la cual nos estamos fundando e igualmente la base legal que sirve de soporte a este documento.

Capítulo II: Este capítulo aborda el diagnóstico de la recaudación, basando las causas de la baja recaudación del IBI rural a través de un análisis FODA.

CAPITULO III: Aborda las circunstancias actuales de la planificación de estrategias de recaudación de parte de la municipalidad de Nindirí y las políticas que se implementan en la actualidad en la búsqueda del cumplimiento de las metas propuestas.

CAPITULO IV: Aquí se describe la situación actual del registro municipal de contribuyentes, su ambiente de control y los planes de acción para mejorarlo.

### **El desarrollo económico municipal**

El presente estudio representa una pequeña pero significativa alternativa que la municipalidad de Nindirí deberá adoptar para lograr el incremento de sus ingresos, puesto que la demanda social de Obras Públicas, la demanda del cumplimiento en los últimos años de los Planes de Desarrollo Municipal y los pocos incrementos en los recursos financieros por causas sociopolíticas han venido en términos financieros a incrementar la dependencia financiera y a disminuir la solvencia financiera propia. Es decir que cada vez más la

municipalidad depende de ingresos externos y transferencias municipales por que la autosuficiencia financiera va siendo consumida cada vez más por los gastos corrientes.

Por lo tanto, es inminente y necesario que se tomen las medidas correspondientes para incrementar los ingresos municipales; no solamente a través del impuesto municipal de bienes inmuebles rurales si no en todos y cada uno de los rubros de ingresos tanto los que son imponibles como las tasas por servicios desembocando en el logro de un fortalecimiento institucional financiero que colabore al desarrollo socioeconómico del municipio. Este estudio investigativo espera aportar al menos una alternativa para lograrlo y que más familias sean beneficiadas con obras de progreso; recordemos que uno de los pilares que sostienen el bienestar de la sociedad, es sin duda alguna el desarrollo económico tanto municipal como de nivel nacional.

En la medida que los niveles de recaudación se incremente la municipalidad podrá invertir más en el municipio, colaborando de forma directa e indirecta con las necesidades de la población tales como alimentación, salud, vivienda, educación, recreación, apoyo social, entre otras alternativas.

La municipalidad de Nindirí en términos de inversión y crecimiento económico ha estado progresando paulatinamente en la mayoría de sus rubros de ingresos. El crecimiento demográfico ha venido a favorecer grandemente a la municipalidad puesto que la empresa privada ha venido a invertir cada vez más en este municipio, generando un mayor movimiento económico, más plazas de trabajo y más oportunidades para las familias. Las urbanizaciones por ejemplo, ahora se han convertido en un alto potencial de captación de impuestos si tomamos en cuenta que las zonificaciones rurales al tener este tipo de

inversión automáticamente se convierte en zona urbana, dando mayor valor a la tierra y por tanto mayor valor al impuesto de bienes inmuebles y aunque el impuesto de bienes inmuebles rural no presente mucho auge en su recaudación eso no significa que la municipalidad esté dejando de incrementar año con año sus recursos económicos, sin embargo ,es necesario que los funcionarios públicos adopten estrategias que no solamente permitan recaudar donde hay un potencial sino también impulsar alternativas para obtener recursos de donde probablemente no se le está prestando tanto interés.

La inversión de la empresa privada tanto industrial como a nivel semi-industrial es otra característica importante del crecimiento económico local de Nindirí. Son muchas las empresas que han migrado de la capital para establecerse el municipio más cercano a ella. Esto ha contribuido a incrementar los niveles de recaudación del impuesto municipal sobre ingresos.

Por tanto la inversión municipal también ha tenido su auge y cada vez más hay más carreteras, se va aumentando el inventario municipal de calles revestidas y sea con adoquín o con asfalto, hay parques infantiles, hay más proyectos sociales y este involucramiento constante de la inversión municipal se va convirtiendo poco a poco en un interés mutuo entre la población y el gobierno municipal las cuales llegan a convertirse en capacidades locales efectivas que facilitan el éxito económico tanto a nivel empresarial como comunitario.

Por su parte el actual crecimiento y desarrollo económico del municipio de Nindirí requiere la creación e implantación de nuevas estrategias y métodos que permitan mejorar la recaudación. Es de ahí que surge el presente trabajo investigativo basado en el tema de

la inversión y el crecimiento económico municipal como ejes fundamentales del desarrollo futuro del municipio, procurando diferenciar claramente la inversión pública del gasto público. Pero al ser este un tema muy amplio y con diversidad de aspectos financieros a los cuales se puede hacer referencia hemos decidido particularmente enfocarnos en el tema de los ingresos municipales provenientes de un único renglón económico: el IBI rural, procurando analizar los motivos de la baja recaudación en los últimos años y proponer un plan de mejoras en la recaudación de IBI rural en la Alcaldía municipal de Nindirí que permita fortalecer los aspectos administrativos, financieros y de control que en consecuencia hereden un mejor sistema de recaudación basado en acciones alcanzables, medibles y ajustables.

La relación entre inversión pública y actividad económica ha sido una de las asuntos más ampliamente analizados en los últimos años en el ámbito de la política económica. Por lo tanto, este trabajo investigativo pretende evaluar un solo rubro de los muchos que conforman el sistema económico municipal del cual depende la satisfacción social de la comunidad a través de los proyectos de inversión que son planificados, formulados y ejecutados como parte del desarrollo local con un equipo humano que administra los recursos que percibe de sus contribuyentes y otras instituciones promoviendo la inversión y mejorando las oportunidades económicas de sus habitantes.

## **I. Datos Generales.**

### **1.1.Tema**

Inversión y crecimiento económico municipal.

#### **1.1.1Sub-Tema.**

Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural alcaldía municipal de Nindirí

Periodo 2021.

### **1.2 Justificación del Tema**

La presente investigación pretende demostrar que la Alcaldía Municipal de Nindirí posee un potencial tributario mayor al que actualmente está registrado tanto en los documentos físicos como en las bases de datos electrónicas y que por tanto es necesario la actualización de las mismas, así como el mejoramiento de las capacidades institucionales para el recaudo del impuesto de Bienes Inmuebles con énfasis en el sector rural del municipio. Entiéndase como capacidades locales el nivel de implementación de las herramientas utilizadas para el cumplimiento del recaudo municipal de este impuesto, la metodología de atención al contribuyente, los manuales de procedimientos y cualquier otro mecanismo sistematizado o no que contribuya a la supervisión y control del recaudo de este impuesto específico. Por tanto se requiere evaluar el desempeño del equipo de trabajo, el desempeño y las capacidades de los jefes y la eficiencia de los sistemas utilizados de forma que tal que se puedan determinar debilidades y convertirlas en fortalezas.

## **II. Objetivos**

### **2.1. Objetivo general.**

Incrementar el nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural alcaldía municipal de Nindirí periodo 2021.

### **2.2. Objetivos específicos.**

1. Diagnosticar y analizar las políticas y estrategias de cobro del impuesto de bienes inmueble (IBI) del sector rural.

2. Determinar si la municipalidad de Nindirí posee un adecuado sistema de control de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural.

3 Fortalecer el registro municipal de contribuyentes de IBI rural, estableciendo nuevos mecanismos de control y manejo de datos.

## **CAPITULO I. MARCO DE REFERENCIA**

En este capítulo se muestran los antecedentes del problema planteado que nos permitirá conocer como las municipalidades han venido desarrollando su inversión y el crecimiento económico municipal a través de uno de los impuestos más relevantes dentro del marco impositivo que las municipalidades hacen uso para generar sus ingresos. Asimismo, este capítulo contiene las referencias teóricas y la base legal que sustenta el contenido de este estudio, apegándonos a los objetivos propuestos.

### **III. Marco Teórico**

#### **3.1. Antecedentes del Problema**

A principios la década de los años 90, década donde nace el Impuesto de Bienes Inmuebles, las municipalidades iniciaron un proceso de fortalecimiento institucional para sistematizar el cobro del IBI, para lo cual el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM) inició firmemente un proceso de acompañamiento técnico y asesoramiento sobre la base legal de la aplicación del decreto 36-91 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES del 19 de agosto de 1991 publicado en La Gaceta No. 158 del 26 de agosto del mismo año, lográndose implementar el SISCAT (sistema de catastro) como una herramienta común entre las municipales para lograr el control del potencial tributario del Impuesto de Bienes Inmuebles tanto de sector rural como del sector urbano. Esta herramienta fue desarrollada para mejorar la eficiencia del desempeño de las oficinas de catastro pero que sin embargo contribuyó enormemente al incremento de la recaudación de los ingresos propios corrientes en específico el IBI urbano y rural.

Las municipalidades en acorde a las capacidades financieras de ese momento iniciaron proyectos de levantamientos catastrales y otras solamente realizaron censos que permitieron conocer la base inicial de contribuyentes del impuesto de bienes inmuebles, el que pronto se convirtió en una de las principales fuentes de captación de ingresos para las alcaldías. En muchos casos este impuesto en poco tiempo llegó a constituir hasta más del 50% de los ingresos propios corrientes para muchas alcaldías. Se debe recordar que durante los años 90 las municipalidades aún desconocían casi en su totalidad sus potenciales tributarios. Es decir que al convertirse el Impuesto de Bienes Inmuebles en un impuesto controlado este llegó a representar significativamente el mayor rubro de ingresos durante esa década.

Al nacer la Ley de Régimen Presupuestario Municipal durante el año 2001 ésta permitió a las municipalidades organizar el destino de la inversión y el gasto municipal, sustentado en las metas de recaudación propuestas sobre la base del potencial tributario existente. El SISCAT a su vez continuó desarrollándose y mejorando para permitirle a las municipalidades incrementar la recaudación del IBI. Para finales de ésta década las municipalidades irónicamente habían descuidado el control de la calidad de la información que estaba registrada en el SISCAT el cual hasta la fecha ya no presenta los mismos atributos, ni el mismo rendimiento, así como la pérdida de muchos de los reportes que éste generaba como un instrumento que contribuía en la toma de decisiones de la gerencia municipal y aunando a este fenómeno el hecho de que la mayoría de las municipalidades no habían actualizado las zonas de valoración utilizadas por el SISCAT para el cálculo del impuesto de bienes inmuebles así como los valores de la gran mayoría de las tablas utilizadas por

SISCAT para realizar el cálculo adecuado de este impuesto, se puede observar como consecuencia el hecho de que poco a poco con el pasar de los años aunque se incrementara la base de contribuyentes el IBI POTENCIAL continuaba disminuyendo, por tanto después de ser el principal rubro de ingresos para las municipalidades el Impuesto de Bienes Inmuebles se ha estancado y ahora es considerado solo un impuesto más presente en las metas de recaudación.

La municipalidad de Nindirí es una prueba tácita de estos hechos, tanto así que para el año 2020 después de casi treinta años de haber nacido el Impuesto de Bienes Inmuebles, esta municipalidad aún no ha podido implementar un levantamiento catastral municipal integral de todo el municipio tanto del sector rural como del sector urbano. En consecuencia los niveles de recaudación actuales no son los adecuados pues si se lograra mejorar esta historia el municipio pronto en pocos años podría llegar a ejecutar un Plan de Desarrollo Municipal en todo su esplendor seguros de contar con una fuente de ingresos medible, exigible y alcanzable.

### **3.2. Base Conceptual**

Para incursionar en el tema de IBI rural debemos de tomar en cuenta todos los aspectos conceptuales que colaboren a diagnosticar, analizar y crear conclusiones, algunas de ellas a continuación:

### **3.2.1. Diagnóstico**

El concepto de diagnóstico proviene de dos raíces etimológicas griegas: La primera, “día” ,significa “través de, por”. La segunda, “gignoskein”, se traduce como “conocer”.<sup>1</sup> De esta manera “dia-gnóstico” significa “conocer a través de”.

El diagnóstico corresponde a la fase de ejecución de la investigación y se desarrolla después del Marco Teórico, para conocer el estado o características del fenómeno u objeto de estudio del problema de investigación. Es decir, “conocer a través de” los hechos o situaciones.

El diagnóstico nos sirve para identificar los elementos de posible mejora o solución al interior o en torno a un determinado problema. (Por ejemplo la matriz FODA). Por tanto, diagnosticar es identificar las características, naturaleza o esencia de una situación dada o problema concreto (y/o de las causas posibles del mismo).

En otras palabras, el diagnóstico es “el resultado final o temporal de la tendencia o estado de comportamiento del objeto de estudio que deseamos conocer, en un determinado contexto-espacio-tiempo, a través de las funciones y principios que lo caracterizan como tal.”

Si el Marco teórico nos sirve para conocer, en general, los elementos o enfoques teóricos sobre el problema de investigación, el fin del diagnóstico es conocer empíricamente la situación concreta del problema, en un espacio y tiempo claramente definidos.(markavision.wordpress.com, 2017)

### **Importancia del diagnóstico**

La importancia de un diagnóstico puede ser vital en muchos aspectos; y es que un diagnóstico nos ayuda a comprender cualquier situación, la importancia de la misma, como debemos actuar y las posibles consecuencias.

Nos sirve para tener una información básica que sirva para programar acciones concretas, programas, proyectos o actividades.

Nos ayuda a tener un cuadro de la situación que sirva para las estrategias de actuación.

En otras palabras, el diagnóstico es el punto de partida para diseñar operaciones y acciones que permiten enfrentar los problemas y necesidades encontradas en el mismo.

Permite tomar decisiones en los proyectos a fin de mantener o corregir el conjunto de actividades en la dirección de la situación objetivo.

Contribuye a que el investigador pueda alcanzar una mejor concepción del problema, es decir, que permite que se obtenga una mayor comprensión del mismo.

Posibilita que todo pueda constituirse de una forma más conceptual, sistemática y organizada, ofreciendo así un conocimiento cierto y válido.

Contribuye a un mejor análisis de datos, ya que al realizarse de un modo sistemático, el diagnóstico ayuda a que las técnicas de recolección, procesamiento y análisis de estos, sean más confiables.

### **Métodos generales utilizados en el diagnóstico de la investigación**

Entre los métodos generales que apoyan a la investigación científica se encuentran los siguientes:

- Método inductivo.
- Método deductivo.
- Método analítico.
- Método sintético.

#### **Método inductivo**

El método inductivo, es un procedimiento que va de lo individual a lo general, además de ser un procedimiento de sistematización que, a partir de resultados particulares, intenta encontrar posibles relaciones generales que la fundamenten. De manera específica, “es el razonamiento que partiendo de casos particulares se eleva a conocimientos generales; o, también, razonamiento mediante el cual pasamos del conocimiento de un determinado grado de generalización a un nuevo conocimiento de mayor grado de generalización que el anterior.”

#### **Método deductivo**

Este método, a diferencia del inductivo, es el procedimiento racional que va de lo general a lo particular. Posee la característica de que las conclusiones de la deducción son verdaderas, si las premisas de las que se originan también lo son. Por lo tanto, todo pensamiento deductivo nos conduce de lo general a lo particular. De este modo, si un fenómeno se ha comprobado para un determinado conjunto de personas, se puede inferir que tal fenómeno se aplica a uno de estos individuos; por ejemplo, si se sostiene que todos los habitantes de una colonia compran tortillas a tres cuadras de la avenida principal, de este fenómeno se puede derivar que, si Carlos es habitante de esta colonia, él comprará tortillas en esa tortillería.

### **Método analítico**

Este método “consiste en la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado, para ver, por ejemplo, las relaciones entre éstas”, es decir, es un método de investigación, que consiste en descomponer el todo en sus partes, con el único fin de observar la naturaleza y los efectos del fenómeno. Sin duda, este método puede explicar y comprender mejor el fenómeno de estudio, además de establecer nuevas teorías.

### **Método sintético**

Su principal objetivo es lograr una síntesis de lo investigado; por lo tanto, posee un carácter progresivo, intenta formular una teoría para unificar los diversos elementos del fenómeno estudiado; a su vez, el método sintético es un proceso de razonamiento que reconstruye un todo, considerando lo realizado en el método analítico. Sin duda, este método permite comprender la esencia y la naturaleza del fenómeno estudiado.

### 3.2.2. Tributos

Son las prestaciones que los gobiernos municipales exigen mediante ley con el fin de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines:

#### a) Impuesto

Es el tributo cuya obligación se genera al producirse el hecho generador contemplado en la ley y obliga al pago de prestaciones a favor del estado.

#### b) Tasa

Tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva de un servicio individualizado en el usuario del servicio.

#### c) Contribuciones Especiales.

Tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de determinadas obras públicas. Cuyo producto no debe tener destino ajeno a la financiación de dichas obras que constituyen el presupuesto de la obligación.

**Impuestos Municipales:** Son impuestos municipales las prestaciones en dinero que los municipios establecen con carácter obligatorio a todas aquellas naturales o jurídicas, cuya situación coincida con las que la Ley o este Plan de Arbitrios señalen como hechos generadores de crédito a favor del Tesoro Municipal. (Nicaragua A. N., DECRETO No. 455, PLAN DE ARBITRIOS MUNICIPAL, 1989)

Para la recaudación tributaria se definen principios que son fundamentales para su aplicación:

*Principios de Igualdad*

Es aquel donde los pobladores o ciudadanos al igual sus negocios están obligados a contribuir con los gastos municipales de conformidad con el plan de arbitrio vigente.

*Principios de seguridad jurídica*

Son aquellos donde se les exigen a los contribuyentes los tributos municipales establecidos por el plan de arbitrio municipal.

*Principio de generalidad.*

Es aquel donde los pobladores y negocios de cada municipio tienen el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos municipales.

*Principios de capacidad contributiva.*

Es la aptitud para ser sujeto pasivo de obligaciones tributarias es sostener los gastos del estado.

Inmuebles: Los bienes que por su naturaleza o por su accesión se definen en el Código Civil en sus Artículos 299 y 600.

Objeto del gravamen: El gravamen recaerá sobre todos los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, sea cual fuere el título que los ampare.

Valor Catastral: Es la estimación oportuna y actualizada del valor de mercado del bien, efectuada por la División de Investigación y Valuación de la Propiedad Inmueble, que se determina en base a un manual de valuación y según los resultados del levantamiento catastral realizado por las dependencias gubernamentales autorizadas por la Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales.

Valor de Mercado: Representa la mayor cantidad de dinero o su equivalente, que un comprador potencial estaría dispuesto a pagar por un bien inmueble y el propietario a vender, si la propiedad ha sido expuesta a un mercado libre por un tiempo razonable, siempre que tanto el comprador como el vendedor estén bien informados sobre los usos, restricciones y fines a que una propiedad puede declararse de inmediato y en el futuro cercano, y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

Declaración Descriptiva: Es aquella que señala en forma clara y precisa la ubicación exacta de la propiedad, sus linderos particulares, superficie del terreno y características del mismo, área construida, fecha de construcción, calidad y tipo de estructura, maquinaria y equipo que por accesión se consideren bienes inmuebles, instalaciones, cultivos permanentes, instalaciones, cultivos permanentes, fecha de adquisición del inmueble, valor

estimado, datos registrales, número catastral y cualquier otro elemento necesario para su plena identificación y valuación.

Administración tributaria: Se entiende como Administración Tributaria la Dirección General de Ingresos (DGI) Organismo autónomo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) conforme ley, que tiene a su cargo la Administración, recaudación, fiscalización y cobro de los tributos, establecidos a favor del Estado, todo conforme las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que los regulen (Código tributario, art. 145, 2005). A su vez, esta, proporcionará asistencia a los contribuyentes y responsables (Código tributario, art. 150, 2005).

Base imponible: Son bases para declarar los bienes inmuebles y su valor, poseídos al 31 de diciembre de cada año gravable (Decreto 3 - 95, 1995).

Bienes: Según la Real Academia Española, los bienes son cosas materiales o inmateriales en cuanto a objetos de derecho.

Contribuyente: Para todos los efectos legales, son contribuyentes, las personas directamente obligadas al cumplimiento de la obligación tributaria por encontrarse, respecto al hecho generador, en la situación prevista por la ley (Código tributario, art. 18, 2005).

Tendrán el carácter de contribuyente, por consiguiente:

Las personas naturales, las personas jurídicas de derecho público o derecho privado y los fideicomisos.

Las entidades o colectividades que constituyan una unidad económica, aunque no dispongan de patrimonio, ni tengan autonomía funcional.

**Impuesto sobre bienes inmuebles:** Este impuesto grava las propiedades inmobiliarias ubicadas en la circunscripción territorial de cada municipio, poseídas al 31 de diciembre de cada año gravable (Decreto 3 - 95, 1995).

**Pago:** Pago es el cumplimiento real y efectivo de la obligación tributaria debida. La obligación tributaria insoluta no genera ningún tipo de interés corriente o moratorio a favor de la Administración Tributaria (Código tributario, art. 32, 2005).

**Solvencia municipal:** Certificación extendida por el gobierno municipal, haciendo constar que el contribuyente se encuentra solvente con las obligaciones tributarias municipales contempladas en los planes de arbitrio correspondiente (Ley N° 452, arto. 2, 2003).

### ***3.2.3. Clasificación De Los Impuestos***

**Impuesto sobre matrículas:** Toda persona natural o jurídica que se dedique habitualmente a la venta de bienes o prestación de servicios, sean éstos profesionales o no, deberán solicitar la Matrícula anualmente en el municipio para cada una de las actividades económicamente diferenciadas que en el mismo desarrolle. La matrícula deberá efectuarse en el mes de enero de cada año (PAM, art.3, 1989).

Impuesto sobre ingresos: Toda persona natural o jurídica que, habitual o esporádicamente, se dedique a la venta de bienes o a la prestación de servicios, sean éstos profesionales o no, pagará mensualmente un impuesto municipal sobre el monto de los ingresos brutos obtenidos por las ventas o prestaciones de servicios (PAM, art.11 1989).

Impuestos sobre rodamiento: Según la Ley 431, Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito, “todo propietario de vehículo automotor, deberá pagar anualmente un impuesto de rodamiento en el municipio donde esté registrado el vehículo.” Toda persona natural o jurídica está sujeta al pago de este impuesto, para lo cual existe un arancel establecido para cada tipo de vehículo. (Ley 431, art.11, 2003)

Impuesto sobre los bienes inmuebles: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) constituye una significativa fuente de financiamiento de los gobiernos locales. 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 (Decreto 3 - 95, 1995)

Impuesto sobre las actividades especiales: Según el Plan de Arbitrios Municipal “Las alcaldías podrán imponer contribuciones especiales para la ejecución de obras o para el establecimiento, ampliación o mejora de servicios municipales, siempre que ha consecuencia de aquéllos o de éstos, además de atender al interés común o general, se beneficie especialmente a personas determinadas aunque dicho beneficio no pueda fijarse en una

cantidad concreta.” Las contribuciones especiales se fundarán en la mera ejecución de las obras o servicios y serán independientes del hecho de la utilización de las obras o servicios por los interesados (PAM, art. 51, 1989).

#### ***3.2.4. Qué Gravan Los Bienes Inmuebles***

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 (Decreto 3 – 95, art. 2, 1995):

- 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 anterior, pero que con arreglo a los Artos. 599 y 600 del Código Civil, constituyan inmuebles por su naturaleza o inmuebles por accesión.

#### ***3.2.5. Determinación de la base imponible***

En el decreto 3 – 95, artículo 12 establece que la base imponible del IBI es la siguiente (Decreto 3 – 95, art. 12, 1995):

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 Autoevalúo 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.

### ***3.2.6. Hecho Generador Del Impuesto***

El hecho generador del impuesto sobre bienes inmuebles se expresa de la siguientes manera (Guerrero, 2015)

- Hecho generador: Poseer una propiedad al 31 de dic. De caño
- Contribuyente: Propietario a cualquier titulo
- Base imponible: 80% del avalúo de la propiedad
- Tipo: 1%
- Fecha pago: 50% Trimestre 1º, 50% Trimestre 2º
- Exigible: 1º 50% 1 Abril, 2º 50% 1 Junio.

### ***3.2.7. Proceso de recaudación tributaria.***

Existen un conjunto de leyes y resoluciones emitidas por la Asamblea Nacional que afectan el ámbito tributario. En principio la Constitución Política de la República, en su artículo 114, establece que corresponde exclusivamente a la Asamblea Nacional la potestad para crear, aprobar, modificar o suprimir tributos. Señala también que el sistema tributario considerará la distribución de la riqueza y las rentas.

### 3.3. Base Legal

La base legal del impuesto de bienes inmuebles se encuentra sustentada en las leyes de la materia, para lo cual debemos conocer que el Plan de Arbitrios Municipal (PAM) constituye la base legal de los gravámenes municipales, según el decreto No.455 publicado en la Gaceta No. 144 del 31 de Julio de 1989. Sin embargo cada Municipio tiene la facultad de crear su propio Plan de Arbitrios, el que deberá ser aprobado por la Asamblea Nacional.

Existen tres tipos de gravámenes municipales: a) los impuestos, que obligan al contribuyente al pago de una prestación cuando se cumple una determinada obligación tributaria, b) Las tasas por servicios o aprovechamientos las cuales son prestaciones que exigen las municipalidades como una contraprestación de un servicio y c) las contribuciones especiales, las cuales son prestaciones en dinero por la ejecución de obras o para el establecimiento, ampliación o mejoras de servicios municipales.

El plan de arbitrio establece que los impuestos municipales conforman parte del tesoro municipal y lo instituye en su artículo primero:

(PAM) Arto. 1.- El Tesoro de los municipios se compone de sus bienes muebles e inmuebles; de sus créditos activos, del producto de sus ventas, impuestos, participación en impuestos estatales, tasas por servicios y aprovechamientos, Arbitrios, contribuciones especiales, multas, rentas, cánones, transferencias y de los más bienes que le atribuyan las leyes o que por cualquier otro título puedan percibir.

Desde este punto de partida podemos establecer un vínculo exclusivo entre el Plan de Arbitrios Municipal y el DECRETO 3-95 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de enero de 1995.

Ambos decretos tienen el espíritu de establecer el Impuesto de Bienes Inmuebles como parte del Tesoro Municipal.

A continuación, se muestran los deberes y obligaciones de los contribuyentes y responsables, según el artículo 102 del CTr.:

1. Presentar las declaraciones que por disposición de la ley estuvieren obligados, en los plazos y formas de Ley. Las declaraciones fiscales tendrán efecto de declaraciones bajo advertencia de cometer el delito de falsedad en materia civil y penal, para la determinación de responsabilidades según sea el caso, por la Administración Tributaria;
2. Pagar los tributos establecidos por ley en los plazos definidos para ello;
3. Llevar los registros contables adecuados a fin de sustentar los datos contenidos en sus declaraciones y garantizar los demás registros que la Administración Tributaria establezca conforme las disposiciones administrativas vigentes;
4. Permitir la fiscalización de la Administración Tributaria; y,

5. Suministrar la información requerida por la Administración Tributaria. (Asamblea Nacional, 2005). (Nicaragua A. N., LEY No. 562 CÓDIGO TRIBUTARIO DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 2005)

#### Deberes Formales

Son deberes formales de contribuyentes y responsables, los relacionados con la obligación de:

1. Inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes de la Administración Tributaria proporcionando los datos que les sean requeridos en apego a la ley, manteniéndolos actualizados en la forma y condiciones que la misma ley establece;

2. Inscribir los libros y registros de las actividades y operaciones que se vinculen con los tributos, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes;

3. Conservar en buen estado por el tiempo de la prescripción, los registros y documentación de interés tributario, así como los soportes en que conste el cumplimiento de sus obligaciones;

4. Mantener actualizados los libros y registros contables. Se entenderá que están actualizados, cuando el retraso del registro de operaciones contables no exceda tres meses;

5. Emitir facturas y comprobantes en la forma y contenido que exigen las leyes y demás disposiciones de la materia;

Siendo la base legal principal de toda creación de tributos la Constitución Política de Nicaragua y según el artículo 114 la constitución política de Nicaragua, plantea que “corresponde exclusivamente y de forma indelegable a la Asamblea Nacional para crear,

aprobar, modificar o suprimir tributos. (...)” Asimismo, se reafirma en el artículo 138 que es una atribución de la Asamblea Nacional en su inciso 27 el poder de crear, aprobar, modificar o suprimir tributos, y aprobar los planes de arbitrio municipales. Se puede afirmar a manera de definición que el impuesto sobre los bienes inmuebles (IBI)

Por lo tanto, las municipalidades no tienen esa potestad solo el de seguir a cabalidad el marco jurídico tributario que afectan a cada uno de los tributos a recaudar, tal es el caso del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), que está sujeto de regulación y aplicación de las siguientes leyes:

Constitución política de Nicaragua.

*Artículo 115:* “los impuestos deben ser creados por ley que establezcan su incidencia, tipo impositivo y las garantías a los contribuyentes. (...)”.

Decreto 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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. Las fichas utilizadas para la recolección de información del contribuyente de IBI se muestran en la sección de anexos del presente documento (ver anexos ilustración 1).

En el artículo 1 menciona que este impuesto es 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.

En el artículo 4 señala que "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".

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".

Ley de Municipios / Ley 40

En su artículo 2 establece que "La Autonomía es el derecho y la capacidad efectiva de las Municipalidades para regular y administrar, bajo su propia responsabilidad y en

provecho de sus pobladores, los asuntos públicos que la Constitución y las leyes le señalen”. En su artículo 6 señala “Los Gobiernos Municipales tienen competencia en todas las materias que incidan en el desarrollo socio-económico (...). Los recursos económicos para el ejercicio de estas competencias se originarán en los ingresos propios y en aquéllos que transfiera el Gobierno ya sea mediante el traslado de impuestos o de recursos financieros”.

El artículo 47 señala que “Los ingresos tributarios se crearán y regularán en la legislación tributaria municipal, la que establecerá para cada uno de ellos su incidencia, los rangos de tipos impositivos máximos y mínimos, así como las garantías a los contribuyentes”.

El artículo 48, habla que “Cada Concejo Municipal aprobará su Proyecto de Plan de Arbitrios, con fundamento en la legislación tributaria municipal, y en él determinará los tipos impositivos aplicables a cada uno de los tributos, dentro de los rangos a que se refiere el Artículo precedente”.

El artículo 49 indica que “Los ingresos tributarios pueden proceder de impuestos municipales, tasas y contribuciones especiales, los que serán regulados por la ley de la materia”.

Ley de Catastro.

En su artículo 18 inciso uno, menciona que la Dirección de Catastro Fiscal “Apoyar metodológica y técnicamente la valuación catastral de los bienes inmuebles que realicen las Municipalidades para cualquier fin tributario y no tributario, (...)”.

El artículo 21, hace mención de la creación de Catastro Municipal, “como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. (...)”. Cuyo inciso 7, menciona que es quien se encarga de “realizar y ejecutar la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional, (...)”.

Ley de solvencia municipal.

En esta ley se deben de considerar el artículo 1 su objeto de ley, “(...) regular el mecanismo de la solvencia municipal con el fin de coadyuvar a los esfuerzos de los gobiernos municipales de hacer efectiva la recaudación de los impuestos municipales contemplados en las leyes de la materia para poder cumplir con las competencias que la ley de Municipios les mandata.

Artículo 2 definición de solvencia municipal, Artículo 3 donde establece que la solvencia municipal y la boleta municipal serán extendidas de forma gratuita en un plazo de setenta y dos horas. Del mismo modo, el artículo 5 describe que la solvencia municipal del IBI se extenderá a las personas naturales o jurídicas que estén solventes del pago del IBI válidas para las propiedades declaradas y poseídas al 31 de diciembre de cada año.

Código Civil, (ver anexos ilustración 2).

En el Código Civil de Nicaragua en su Título I Distinción de los Bienes Capítulo Único De los bienes considerados en sí mismos.

Artículo 596.- Las cosas en cuanto procuran o sirven para procurar beneficios a las personas que tienen derechos que ejercitar sobre las mismas, se llaman bienes.

Artículo 597.- Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles.

Artículo 598.- Los bienes son inmuebles por su naturaleza, o por accesión.

Artículo 599.- Son inmuebles por su naturaleza los bienes que se encuentran por si mismas inmovilizados, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Artículo 600.- Son inmuebles por accesión los bienes muebles que se encuentran realmente inmovilizados por su adhesión al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad, es decir que al separarse del suelo pierda su utilidad. También se consideran otros bienes que por su valor las leyes específicas, así lo determinen.

Artículo 601.- Son también inmuebles por accesión los bienes muebles que se encuentran puestos intencionalmente como accesorios de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente, o cuando sean elementos instrumentales a una explotación empresarial.

Artículo 604.- Son muebles los bienes que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismos, sea que solo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.

Artículo 605.- Los bienes muebles destinados a formar parte de los predios rústicos o urbanos, solo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestos en ellos por los

propietarios o sus representantes o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento.

### Ley 562, Código tributario y sus reformas

Artículo 1. Ámbito de Aplicación: “Las disposiciones contenidas en este Código se aplican a los tributos establecidos legalmente por el Estado y a las relaciones jurídicas derivadas de ellos. Igualmente se aplicará a los otros tributos e ingresos que se establezcan a favor del Estado, exceptuando los tributos aduaneros, municipales, y las contribuciones de seguridad social, que se regirán por sus Leyes específicas”.

### Ley de Concertación tributaria

Artículo 1.- Objeto. La presente Ley tiene por objeto crear y modificar los tributos nacionales internos y regular su aplicación, con el fin de proveerle al Estado los recursos necesarios para financiar el gasto público.

## **IV. Metodología**

Hacemos referencia a los métodos y procedimientos que estaremos utilizando para llevar a cabo esta investigación y alcanzar los objetivos que nos hemos planteado como una propuesta de Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural en la Alcaldía municipal de Nindirí para el período 2021.

### **4.1. Tipo de Investigación**

La presente investigación será desarrollada a través de técnicas de investigación documental descriptiva ya que es un hecho real existente ante todas las personas naturales y jurídicas, regida por leyes existentes en nuestro país. A través de la cual podremos obtener toda la información necesaria de parte de la alcaldía municipal de Nindirí, la información recopilada a través del internet, documentos, leyes, reglamentos y cualquier otro tipo de documentación relacionada con el tema del Impuestos de Bienes Inmuebles del sector rural de Nindirí.

Para lograr el cumplimiento de los objetivos de estudio, se acude al empleo de técnicas de investigación documental como el Instrumento para diagnosticar el nivel actual de la recaudación de IBI rural de la municipalidad de Nindirí y así poder establecer alternativas que permitan elaborar una propuesta que logre fortalecer la Administración Tributaria Municipal a través del incremento sostenible de la recaudación de IBI del casco rural del municipio de Nindirí.

Sin embargo, para efecto de esta investigación la población de estudio estará conformada por el personal de la Oficina de Catastro Municipal, por ser la encargada de registrar, dar seguimiento, actualizar y liquidar el impuesto de Bienes Inmuebles tanto Urbano como Rural y la oficina de Administración Tributaria como la encargada de recaudar el impuesto de Bienes Inmueble calculado a través del Sistema de Catastro Municipal (SISCAT).

Catastro municipal está conformado por 5 servidores públicos:

- 1 Jefe de Catastro
- 1 Operador del SISCAT
- 3 Técnicos Catastrales

La Administración Tributaria está conformada por:

- 1 Jefe de Recaudación
- 1 Secretaria
- 2 Atención al Contribuyente.
- 7 Colectores
- 1 Asesor Legal.

17 servidores públicos en su totalidad formarán parte de la población de estudio.

#### **4.2. Instrumento de análisis**

Como herramienta metodológica principal en este tipo de investigación estaremos usando el cuestionario para entrevistas para recopilar toda la información que sea necesaria a través de preguntas que nos permitan poder elaborar una propuesta que genere alternativas encaminadas al mejoramiento de las políticas de recaudación a través del incremento de la base de contribuyente y el fortalecimiento de los recursos humanos involucrados en todos y cada uno de los procesos, garantizando de esta manera el incremento del cobro de IBI rural en el municipio de Nindirí.

En los aspectos cualitativos estaremos utilizando la técnica de la observación y las entrevistas como metodología para la recolección de Datos y de esta manera poder identificar cuáles son las posibles fortalezas, oportunidades, dificultades y amenazas, es decir, realizar a través de este instrumento un análisis FODA que brinde información acerca de la forma de trabajo actual de la municipalidad en este rubro, valorando su forma de trabajo, procedimientos y los recursos humanos.

En cuando a los aspectos cuantitativos esperamos obtener de las personas encargadas de llevar a cabo el proceso de recaudación del IBI rural y al personal de catastro descritos en la población de estudio, informes financieros de ejecución presupuestaria como instrumento de medición que nos permitan analizar la recaudación basadas en estadísticas financieras comprobables.

Asimismo, se utilizará la técnica de la observación directa, para conocer cómo se desarrollan las actividades recaudación o cobro de los impuestos e identificar sus debilidades.

Esto nos permitirá ponernos en contacto personal con el problema de estudio, sin interferir en los procesos recopilando parte de la información desde afuera.

Se utilizará Microsoft Excel como el software de hoja de cálculo necesario para procesar los datos de las tablas obtenidas sobre el cumplimiento de la ejecución presupuestaria vs. el presupuesto aprobado, conjugando también el acercamiento de la meta del IBI potencial, así como la elaboración de gráficas que permitan ilustrar de forma fácil el historial de ejecución de los últimos cuatro años.

### **4.3. Análisis de datos**

Se debe hacer presencia en la municipalidad, específicamente en las áreas de administración tributaria y catastro para ejecutar nuestro instrumento de recolección de datos, es decir las entrevistas diseñadas para obtener información sobre las variables a analizar.

La información obtenida con la entrevista será organizará y se presentará en las matrices necesarias que permitan evaluar los datos obtenidos, de forma tal que puedan ser comprensibles y facilitar su análisis teniendo como parámetros los objetivos arriba descritos. La entrevista a los funciones a través de cuestionarios precisos serán de mucha importancia pues nos permitirán medir el acierto de la programación de las metas de recaudación y conocer el comportamiento mensual de los ingresos de IBI rural, esto dará como resultado que los informes financieros elaborados por la municipalidad sean más confiables y acertados.

El análisis de datos nos emitirá resultados a partir de la información obtenida y la discusión de los mismos nos permitirá llegar a las conclusiones necesarias para elaborar el Plan de Mejoras en la recaudación de IBI rural Alcaldía municipal de Nindirí, Período 2021.

(Ver anexos Tabla 1)

#### **4.4. Presupuesto por Período.**

La comparación de la ejecución presupuestaria permitirá conocer el nivel de eficiencia en la recaudación y comparado además con el IBI potencial de cada año nos permitirá analizar si el presupuesto anual en este rubro se corresponde con el potencial tributario de todos los contribuyentes registrados en el SISCAT. (ver anexos tabla 2)

Con la finalidad de comparar, analizar y determinar si la planificación operativa de la programación del ingreso en concepto de impuesto de IBI rural es adecuada y razonable; se realizará análisis de presupuestos vs ejecución de los últimos cuatro años ejecutados, es decir, durante el período del año 2017 al 2020. (ver anexo tabla 3).

## **CAPITULO II Diagnóstico de la Recaudación del IBI rural en el Municipio de Nindirí.**

### **V. Análisis de la baja recaudación**

Se analizaron las variables asociadas a la baja recaudación del impuesto de bienes inmuebles en el sector rural del municipio de Nindirí como la principal incógnita que forma parte de esta investigación dentro del proceso de diagnóstico en el municipio de Nindirí. Los mecanismos de obtención de datos utilizados por esta investigación arrojaron las evaluaciones correspondientes efectuadas a la información obtenida de parte del personal de las oficinas de Administración Tributaria y las oficina de Catastro Municipal como las principales unidades administrativas involucradas en el proceso de recaudación de este impuesto, cuya función es registrar, administrar, controlar y dar seguimiento al proceso de registro y pago de contribuyentes.

Se procuró conocer si los procedimientos administrativos utilizados para el registro de contribuyentes cumple con los requerimientos mínimos de obtención de los datos, el apego a los requisitos incluidos en el decreto 3-95, el cálculo adecuado del impuesto, el resguardo en la base de datos del Sistema de Catastro, sus modificaciones y actualizaciones.

La evasión tributaria es otra de las variables analizadas como parte de los elementos que inciden en la baja recaudación y que por lo tanto exige la pronta implementación de estrategias que permitan disminuir el índice de abstinencia de pago. Es importante manifestar en este punto que también deben ser analizadas las políticas de sanciones al contribuyente evasor y los mecanismos utilizados por la municipalidad para ejecutar estas acciones.

Para poder conocer, analizar y diagnosticar los motivos de la baja recaudación de impuesto de bienes inmuebles rural se ha tomado como herramienta de diagnóstico el análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas). Esto nos permitió analizar cómo se utilizan las fortalezas con que actualmente cuenta la municipalidad de Nindirí a fin de poder aprovechar las oportunidades que pueden estar presentes en el ámbito institucional pues esos recursos no se están utilizando. Asimismo, como parte de un nuevo proceso de adaptación a nuevas estrategias y políticas se diagnosticó el cómo aprovechar esas mismas oportunidades para corregir las debilidades existentes y planificar la forma de mitigar las amenazas que la falta de un plan de mejoras en la recaudación pueda estar causando.

### **5.1. Análisis FODA**

Como resultado del análisis del entorno institucional se lograron identificar las siguientes condiciones que influirán en los resultados y las conclusiones del presente trabajo investigativo:

#### **FOTALEZAS**

1. El proceso de recaudación del IBI rural se realiza apegado al decreto 3-95 impuesto de bienes inmuebles.
2. Se cuenta con una base de datos automatizada para controlar el pago de todos los impuestos municipales.
3. Se cuenta con un equipo de 6 notificadores de impuesto de bienes inmuebles que se mueven en todo el municipio notificando y cobrando IBI y otros impuestos municipales.

4. Se cuenta con la asesoría legal suficiente dentro de la oficina de administración tributaria que permite evacuar rápidamente conflictos de índole legal.
5. El equipo de catastro ha sido capacitado en levantamientos catastrales y elaboraciones de planos.

### **OPORTUNIDADES**

1. Se puede depurar a corto plazo la Base de Datos del SISCAT y utilizarla para depurar la base de datos de contribuyentes.
2. Se cuenta con vehículos y medios de divulgación que pueden ser utilizados en jornadas de cobro facilitando el cobro a los colectores.
3. Retroalimentación inmediata entre área de catastro y administración tributaria.
4. Se pueden elaborar plan de cobros judiciales a través del departamento legal.
5. Utilizar cobros masivos a través de medios electrónicos.
6. El crecimiento de las urbanizaciones permitirá incrementar el nivel de ingresos del IBI si se coordinan planes de cobro directamente con los urbanizadores.

### **DEBILIDADES**

1. La Base de datos de contribuyentes no está depurada ni en correspondencia con la oficina de catastro.
2. No existen políticas ni estrategias de cobro para el impuesto de bienes inmuebles rural.

3. Fiscalización poca o casi nula no permite crear planes de avalúos acertados.
4. No se actualizan las zonas de valoración ni las tablas del SISCAT
5. No hay niveles de comunicación interna entre la oficina de catastros y administración tributaria.
6. No hay evaluaciones de las metas de recaudación y estas son propuestas sin ningún método de planificación.

## **AMENAZAS**

1. Rápido crecimiento de la cartera morosa.
2. Si no se actualizan las zonas de valoración y las tablas del SISCAT el municipio año con año disminuirá su potencial tributario en el impuesto de bienes inmuebles.
3. Si no se promueve el pago del impuesto del IBI rural los contribuyentes formarán su propia cultura de no pago afectando cada día más los ingresos municipales.

## **Análisis General FODA**

Se puede observar como la municipalidad de Nindirí, posee oportunidades que de su adecuado uso y aprovechamiento se verán directamente disminuidas sus amenazas. Por ejemplo, con el uso de los medios propios para divulgación, el aprovechamiento de la oficina legal para gestiones judiciales de cobro de forma efectiva se estaría mitigando el crecimiento de la cartera morosa y promoviendo la cultura de pago de los contribuyentes.

Todos estos análisis serán resumidos en la Propuesta de Estrategias encaminadas a mejorar el nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles rural en el municipio de Nindirí y que está presenten al final de los resultados en este documento.

### **CAPITULO III. Estrategias y Políticas (buscar otro título)**

El presente capítulo tratará de presentar una vista de carácter particular de la municipalidad de Nindirí en cuanto a estrategias y políticas tributarias del IBI se refiere, para determinar si es necesario o no crear nuevas políticas o bien ajustarlas de conformidad con su nivel de implementación y evaluación.

#### **VI. Estrategias y Políticas**

El término “estrategia” (derivado del vocablo griego strategos, que significa “general”) tiene muchos usos. Es la determinación del propósito o misión y de los objetivos básicos a largo plazo de la institución, así como la adopción de las acciones y de la asignación de recursos necesarios orientados al logro de cada uno de los objetivos propuestos.

Las políticas son enunciados o interpretaciones generales que orientan el pensamiento de los administradores en la toma de decisiones. Su propósito es asegurar que las decisiones no rebasen ciertos límites.

La esencia de las políticas es la discrecionalidad. Por su parte, las estrategias se refieren al encausamiento recursos humanos y materiales a fin de acrecentar la posibilidad de cumplir los objetivos elegidos.

Al concluir el presente capítulo estaremos presentando propuesta de un plan estratégico que al ejecutarse se espera colabore firmemente al incremento gradual pero significativo del impuesto de bienes inmuebles del sector rural del municipio de Nindirí.

## 6.1. Estrategias

Un concepto resumido sería que las estrategias constituyen el proceso mediante el cual la institución define su visión de largo plazo.

Esta técnica es de uso permanente en todas las municipalidades a través de sus planes de Desarrollo y la Planificación Operativa. La municipalidad de Nindirí no es la excepción. Sin embargo, de conformidad a las entrevistas y cuestionarios aplicados pudimos determinar que para el rubro de recaudación del impuesto de bienes inmuebles rural, no se han definido aún ningún tipo de estrategias. Hemos podido determinar que la administración financiera municipal y la administración tributaria han hecho caso omiso de esta necesidad durante los últimos años y esto se debe a que el potencial tributario urbano obviamente es muchísimo mayor al potencial tributario rural, provocando falta de interés en los funcionarios que no reflexionan que a largo plazo la baja recaudación de este rubro incidirá directamente en el crecimiento económico municipal y por ende en la disminución de la inversión dentro de un marco de pérdida intangible que su magnitud va creciendo con los años y que pasa desapercibida.

Es de todos conocidos que la descentralización ha venido a imputar mayores responsabilidades a las municipalidades en el tema de la inversión y crecimiento económico municipal, teniendo ésta que construir estrategias que le permitan poder planificar planes de inversión de largo plazo con recursos que necesariamente tienen que ser previamente proyectados. De ahí la necesidad de crear estrategias de recaudación que permitan recolectar los recursos financieros necesarios para poder cumplir con los planes de inversión planificados.

Hemos documentado que la municipalidad de Nindirí posee ordenanzas aprobadas por el honorable concejo de gobierno municipal que definen muchas estrategias particulares de recaudación encaminadas al cumplimiento anual del presupuesto municipal. Sin embargo, dentro de estas estas estrategias no se contempla nuestro sub-tema en estudio: recaudación del IBI rural.

Por tanto hemos tratado de elaborar una propuesta de estrategias que aunque podrían ponerse en ejecución a corto plazo, a largo plazo se verían resultados razonables. Estas estrategias podrían ser analizadas por el equipo técnico municipal y por el personal de administración tributaria a fin de añadir un incremento a la meta de recaudación anual a través de un rubro de ingresos que se está quedando poco a poco en el olvido:

- a) Clasificar a los contribuyentes en categorías más acordes a sus ingresos reales y valorizar las propiedades lo más próximo a precios de mercado.
- b) Fortalecer la unidad de fiscalización con auditores que revisen los criterios de clasificación de los contribuyentes y realicen labor de inspección en el campo, más cobradores, y una adecuada supervisión.
- c) Establecer una oficina legal que de carácter permanente se dedique al saneamiento de la cartera morosa a través de cobros pre-judiciales y judiciales.
- d) Establecer un equipo permanente destinado a la divulgación y apoyo en planes de cobro de los impuestos municipales, haciendo énfasis en el casco rural que es el sector donde mayormente existe la evasión tributaria.

- e) Disminuir la cartera morosa a través de la elaboración e implementación de políticas tributarias que incentiven a los contribuyentes a ponerse al día con sus estados de cuenta.

Cada una de estas estrategias deberán tener Plan de Acción que describa todas las actividades que se van a realizar, en qué período van a realizarse, quienes lo realizarán, los resultados o productos que se esperan y los recursos a utilizar para la ejecución de las actividades.

La implementación de estas estrategias requerirá de monitoreo y evaluación periódica de cada una de ellas para lo cual las siguientes acciones serían de mucha importancia y utilidad:

- Implementar un sistema de información que permita recoger datos de los efectos de las estrategias implementadas, realizando reuniones periódicas para evaluar resultados parciales de las mismas.
- Cada año, realizar una Evaluación de todo lo actuado, los resultados y costos de implementación.
- Realizar reuniones periódicas para evaluar resultados parciales de Políticas. Deben darse al máximo nivel de autoridades y equipo técnico, que permita evaluar los aspectos técnicos, combinados con análisis políticos permita enriquecer la toma de decisiones.

- Es conveniente hacer una evaluación completa de todo lo que se vaya realizando, desde la definición del problema, causas y efectos y objetivos hasta la forma como se ejecutaron las estrategias, cómo se cumplieron los resultados esperados y los efectos que se van percibiendo en la población.
  - La evaluación de las estrategias debe hacerse con respecto a los objetivos planteados y sobre la base primordial de los resultados alcanzados.

## 6.2. Políticas

Se procuró identificar a través de la oficina de Catastro y Administración Tributaria las actuales políticas y estrategias aprobadas por concejo de gobierno municipal que fuesen utilizadas específicamente en el manejo del cobro del impuesto de bienes inmuebles del casco rural del municipio de Nindirí, pero el resultado indica que no existen actualmente ni estrategias, ni políticas aprobadas para este fin. Existen políticas y estrategias debidamente aprobadas por el concejo de gobierno para otros impuestos municipales.

Solamente se pueden conocer las políticas tributarias aplicadas al impuesto de bienes inmuebles sobre la base legal que brinda el decreto 3-95 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, Publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de Enero de 1995:

“**Arto 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; inciso derogado tácitamente por el inciso b del artículo 109 de la Ley 499, Ley General de Cooperativas, Publicada en La Gaceta No. 17 del 25 de Enero del 2005.
3. Las Comunidades Indígenas. Ver artículo 17 de la ley 452, de solvencia municipal.
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. Empresas que operan en Zonas Francas Industriales de Exportación;
9. Los Cuerpos de Bomberos;
10. La Cruz Roja Nacional.”

“**Arto. 7.-** También estarán obligados a presentar declaración del IBI, con derecho a crédito contra impuesto por el solo hecho de declarar, la personas cuya casa de habitación tenga un valor que no exceda del monto que autorice el Consejo 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.”

“**Arto. 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.”

“**Arto. 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%), no obstante 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.”

“**Arto. 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.”

“**Arto. 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.”

De hecho el decreto 3-95 constituye en su totalidad una política tributaria para todos los contribuyentes del IBI en el municipio. Nosotros, optamos por presentarles anteriormente solamente algunas políticas que incentivan al contribuyente a aportar el pago correspondiente de su impuesto con facilidades que lo benefician. No obstante, el espíritu del decreto también incentiva el incremento de los ingresos corrientes municipales pues el impuesto de bienes

inmuebles constituye una significativa fuente de financiamiento de los Gobiernos Locales, favoreciendo la inversión, la formación de nuevas empresas y generación de empleos.

Sin embargo, a nivel institucional el hecho de no poseer políticas propias encaminadas a facilitar y potencializar el ingreso corriente a través de la recaudación del pago de IBI tanto urbano como rural nos demuestra un indicador de falta de planificación estratégica que en consecuencia representará una causa más que explica los motivos por los cuales existe una baja recaudación de este rubro en la municipalidad de Nindirí.

Por nuestra parte dejamos a continuación dos propuestas de políticas que podrían ser utilizadas en la municipalidad como un incentivo al contribuyente del IBI rural y también como incentivo al crecimiento económico municipal:

- Debido a que la carga tributaria a comienzos de año es sumamente alta para los contribuyentes, se autoriza la aplicación de convenios de pago si el contribuyente lo solicita por este y otros rubros de hasta un máximo de cinco cuotas, que deben ser cancelados a más tardar el 30 de junio del ciclo presupuestario correspondiente.
- Con el propósito de favorecer a los sectores que económicamente tiene menos ingresos promedios familiares y hacer accesible los valores a pagar a todos los niveles económicos de la comunidad, los valores unitarios de terrenos se establecerán conforme a valores inferiores de mercado.



## **CAPITULO IV. Fortalecimiento del Registro Municipal de Contribuyentes del IBI rural en el municipio de Nindirí**

### **4.1. Registro Municipal de Contribuyentes**

Todas las municipalidades están obligadas a llevar su propio Registro de Contribuyentes el cual constituye un instrumento de control que tiene por función administrar la información de los ciudadanos con los fines impositivos correspondientes, bajo un identificador único, por lo cual se busca evaluar si este registro cumple con la información adecuada y comprobando que se apliquen acciones de registro y actualización de datos veraces, dinámicos, consistentes, sin errores y sin duplicados.

Las finanzas municipales de Nindirí deberán demostrar que posee un buen registro de contribuyentes, puesto que este constituye su principal elemento de control y proyección de ingresos futuros, así como permite la evaluación del crecimiento rápido o lento de los ingresos a la municipalidad.

Un registro de contribuyentes municipales fortalecido contribuye a la mitigación de la evasión fiscal, a la evaluación del conocimiento de los rubros de ingresos que sufren cambios financieros durante la ejecución presupuestaria de un período y por excelencia constituye el instrumento que informa sobre el potencial tributario total del municipio que permitirá evaluar la eficiencia el desempeño de las finanzas municipales.

El registro municipal de contribuyentes debe estar constituido por todas aquellas personas naturales o jurídicas que estén sujetas a una carga impositiva en todos aquellos impuestos de carácter anual o mensual, quienes de conformidad con las leyes tributarias

deberán tener deberes y obligaciones tales como llevar los registros contables adecuados a fin de sustentar los datos contenidos en sus declaraciones y garantizar los demás registros que la Administración Tributaria establezca conforme las disposiciones administrativas vigentes.

El marco conceptual del presente documento muestra todos los deberes y obligaciones de los contribuyentes.

El resultado de mantener un registro de contribuyentes actualizado, dinámico, seguro y de fácil acceso son: mejor calidad de la información utilizada para efectuar planes de cobro efectivos tanto de los impuestos como de las tasas por servicio prestadas por la municipalidad. El contribuyente se siente satisfecho en la agilidad de la atención, el control de su carga impositiva hará que se sienta más seguro y la voluntad de pago espontáneo irá en aumento fortaleciendo la economía municipal.

A continuación ilustramos el procedimiento actualmente utilizado por la alcaldía de Nindirí para el registro de nuevos contribuyentes:

- La Municipalidad debe abrir un Expediente Individual por cada persona natural o jurídica (contribuyente) sujeta al pago de tributos de forma relativamente permanente. Esto corresponde a matrículas y licencias, impuestos (por ventas y servicios, bienes inmuebles, etc.), y tasas por servicios públicos permanentes (limpieza de calles y recolección de basura y otros).
- Para los propósitos de la Administración Tributaria Municipal, los impuestos, tasas y contribuciones pueden analizarse como fijos y eventuales

a) Fijos: Gravan objetos o actividades que se puede presumir tendrá una larga relación con el contribuyente; p.e. el pago de IBI rural.

b) Eventuales: Gravan actividades ocasionales, p.e. permiso de construcción, trámites del registro civil, espectáculos, fiestas patronales, etc. Facturados al producirse el hecho generador.

- La municipalidad debe mantener un Registro de todos los contribuyentes, clasificados por su ubicación, negocio o actividad realizada, y tipo de tributo o servicio permanente objeto de cobro.

- El Registro debe proporcionar información para determinar el monto de los tributos que cada contribuyente debe enterar, el concepto y la fecha de pago. Debe favorecer la recaudación y apoyar las acciones de cobranza que correspondan.

N°	Unidad Funcionario	Acción Descripción
1	Contribuyente	Se presenta a la Alcaldía a solicitar un servicio o a matricularse.
2	Encargado de Gestión Tributaria	Atiende al contribuyente entregándole el formulario de “Inscripción de Contribuyente”, orientándole para su llenado y le solicita los requisitos establecidos según el giro de actividad a que se refiere.
3	Encargado de Gestión Tributaria	Solicita los requisitos establecidos según el giro de la actividad que se esté registrando.
4	Encargado de Gestión Tributaria	Organiza el Expediente Individual del Contribuyente.

		<p>Una vez formalizada la inscripción de un negocio o actividad, afecta al pago de tributo, establecida la condición de propietario de bienes inmuebles o de usuario de un servicio municipal permanente de alguna persona natural o jurídica, abrirá un asignando un código que relacione la identificación (nombre, razón social), el tipo de negocio o actividad realizada, el servicio recibido, la zona en que está ubicado, y otros datos.</p> <p>El Expediente contendrá, como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Razón social del contribuyente (persona natural o jurídica)</li> <li>b) Copia de cédula personal o del representante legal.</li> <li>c) Tipo de negocio o actividad, o de servicio recibido</li> <li>d) Fecha de inscripción</li> <li>e) Monto del tributo a pagar, cuando aplique. Algunas actividades pueden tener tributación variable, dependiendo de los ingresos que generen, otras tienen <i>cuotas fijas</i>.</li> <li>f) Fecha en que debe declarar y pagar el tributo. En el caso de los servicios públicos se realiza cobranza domiciliar.</li> <li>g) Control de las cuotas pendientes de pago.</li> </ul> <p>Establecerá un sistema de archivo físico que permita el almacenamiento adecuado y seguro de los expedientes.</p> <p>Al expediente individual del contribuyente se agregarán cronológicamente copias de los recibos de pago, estados de cuentas, notificaciones de cobro, solvencias y otros documentos relacionados con el control tributario particular del contribuyente que corresponda.</p> <p>Entregará al contribuyente o su representante un comprobante especificando el código correspondiente. Esta será la referencia que el contribuyente deberá utilizar en futuros trámites relacionados con sus obligaciones tributarias.</p>
5	Operador del Registro de Contribuyentes	<p>Registra en la base de datos del SISREC al contribuyente y asocia las obligaciones tributarias derivadas conforme la Ley, le asigna un código único al contribuyente el cual se adhiere mediante una pestaña al expediente.</p> <p>Establece la fecha de inicio del arranque de la administración de las obligaciones, genera la cuenta corriente del contribuyente con el saldo de sus obligaciones tributarias.</p> <p>Para ello debe hacer uso de la “ordenanza de Ordenamiento Tributario” aprobada por el Concejo Municipal y que es necesaria para el llenado de las tablas del SISREC</p>

6	Operador del Registro de Contribuyentes	Genera cuenta corriente y saldos
7	Operador del Registro de Contribuyentes	Remite al contribuyente a Caja General
8	Caja General	Prepara Recibo de Tesorería y entrega al Contribuyente el Original junto con copia del formato de inscripción.
9	Operador del Registro de Contribuyentes	Todos los meses antes del día 13 del mes genera masivamente “Aviso de Cobro” para entregarlo a los contribuyentes.

#### 4.2. Control

El proceso de control del Impuesto de Bienes Inmuebles es uno de los procesos que consideramos indispensable de estudiar, revisar y proponer mejoras o nuevos procedimientos de control que permitan dar el seguimiento adecuado al registro de contribuyentes mitigando los errores de registro y pago, incluye la integridad, valores éticos y competencial del personal que lo ejecuta.

El Control fortalece la eficiencia en el seguimiento particular de los contribuyentes puesto que esto permitirá agilizar la gestión del pago del mismo.

La simplificación de los procesos administrativos utilizados por la municipalidad brindará mejor satisfacción al contribuyente en la medida que esta establezca mejores mecanismos de control. Por ejemplo: Un contribuyente insatisfecho probablemente no pagará sus impuestos si al presentarse a declarar sus bienes en la oficina correspondiente el funcionario a cargo no sea capaz a lo inmediato de conocer el estado de cuenta del mismo.

Mejorando el control tanto de registro como de pago, la agilización de las gestiones brindarán mayor satisfacción al contribuyente, afianzando lazos de confianza entre este y la

municipalidad, facilitando la captación del impuesto correspondiente. Por lo tanto el control también constituye un elemento importante de investigación en este estudio.

Las variables a diagnosticar serán las siguientes: Registro de contribuyentes, base de datos del SISCAT, expedientes catastrales, registro de altas y bajas, registro de desmembraciones, registro de pagos.

Debe existir una interrelación necesaria entre el contribuyente y la municipalidad que permita realizar una gestión integral en el cobro del impuesto. Es decir, no solamente se debe reducir esta actividad a la fiscalización y la recaudación, sino que deben existir mecanismos de atención al contribuyente mediante el cual se les facilite el cumplimiento voluntario de sus obligaciones. Esto facilitará que el contribuyente se inscriba y declare correctamente, pague y obtenga beneficios a través las políticas tributarias, así como también se facilitará información de su parte que colabore en el registro, control y seguimiento a través de expedientes actualizados.

#### **4.3. Planes de Acción**

De conformidad con los objetivos propuestos hemos definido acciones encaminadas a formular un Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural en la alcaldía municipal de Nindirí para el año 2021, las que presentamos a continuación:

1.- Conocer el estado actual del registro de contribuyentes del IBI rural a través de la oficina de catastro municipal, la pureza de los información almacenada en SISCAT y las

alternativas de control de calidad de la información registrada en el mismo sistema informático a fin de lograr un registro limpio de errores, que permita conocer en cualquier momento el IBI potencial rural sin temor a presentar cifras incorrectas, lo que permitirá plantear directrices que puedan servir de guía en el proceso de actualización de la base del contribuyente.

2.- Recurrir a la oficina de Administración Tributaria para conocer el porcentaje de cumplimiento de la recaudación propuesta en el presupuesto municipal referente a la meta de recaudación de IBI RURAL vs el potencial tributario del mismo sector, lo que nos permitirá hacer uso de variables medibles que permitan analizar los motivos que conllevan a aseverar que la recaudación de IBI rural del municipio de Nindirí no es la adecuada.

3.- Junto al personal de la oficina de administración tributaria clasificar la cartera morosa de contribuyentes de IBI rural a fin de establecer nuevas acciones que conlleven a la disminución de esta cartera de cobro, tratando de que la mayoría de contribuyentes morosos pasen a formar parte de la cartera corriente de la municipalidad de conformidad con el DECRETO 36-91 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

4.- Analizar el desempeño de los colectores municipales asignados al cobro de IBI rural, para determinar la idoneidad del uso de estos recursos humanos, su rendimiento, sus capacidades y la posibilidad de incrementar o disminuir de acuerdo al cumplimiento de metas el personal actualmente contratado para este fin.

5.- Analizar el uso racional de los recursos económicos, instalaciones y equipos, materiales y cualquier otro insumo involucrados en el cumplimiento de las metas de recaudación del IBI rural (Gastos Corrientes).

6.- Analizar los Planes Operativos Anuales de la oficina de recaudación y Catastro a fin de diagnosticar la eficiencia del trabajo en equipo por el cumplimiento de metas comunes, específicamente lo que corresponda a Impuesto de Bienes Inmuebles Rural, revisando los factores internos y externos que intervengan en la recaudación de este impuesto que estén presentes en dichos planes.

7.- Analizar el nivel de ejecución del levantamiento catastral municipal, con el objetivo de buscar alternativas para llegar a actualizar en un 100% el número de contribuyentes registrados en SISCAT.

8.- Analizar y proponer mejoras en las estrategias y políticas que la administración municipal ha concebido y desarrollado para fomentar en la población el pago oportuno del Impuesto de Bienes Inmuebles Rural en la Alcaldía Municipal de Nindirí.

## **Desarrollo**

Luego de haber recopilado la información acerca del funcionamiento y procedimientos de la municipalidad de Nindirí, utilizados para recolectar el impuesto de bienes inmuebles rural, este capítulo pretende mostrar los resultados obtenidos:

### **Análisis del Cumplimiento de las metas anuales de recaudación**

Al analizar el nivel de cumplimiento de las metas de recaudación comparadas contra la ejecución anual durante el período del año 2017 al 2020 se pudo determinar que las metas de recaudación a simple vista no se corresponden con ningún tipo de planificación del cobro del impuesto de bienes inmuebles en esos cuatro años puesto que no se pudieron determinar estrategias de propuesta del cálculo de las metas que se correspondieran con el registro actual de contribuyentes. Es importante destacar que el IBI potencial de Nindirí del impuesto rural del IBI actualmente asciende a 3,895,325.57 (ver anexos tabla 2) y este monto corresponde a la cartera corriente de este rubro y tomando en cuenta por las respuestas obtenidas en las entrevistas que en su mayoría los contribuyentes rurales deben al menos entre dos a cuatro años significaría que la cartera morosa en promedio estaría superando los nueve millones de córdobas, actualmente este dato es desconocido por la municipalidad pues aún hace falta depurar sus registros.

Lo anterior nos hace concluir que las metas de recaudación no se establecieron con base en el registro de contribuyentes pues solamente en el año 2017 se presupuestó una meta en correspondencia con el ibi potencial más una parte de la cartera morosa y quizás se propuso alguna estrategia de cobro que no tuvo éxito pues solamente se cumplió ese año con

26.67% de la meta esperada. Los siguientes períodos está claro que se disminuyó significativamente la meta con el objetivo de que la recaudación fácilmente sobre cumpliera el presupuesto y arrojaran un alto índice acierto, pero al comparar esta ejecución con el IBI potencial logramos determinar que ni siquiera se logró en estos últimos tres años recuperar la cartera corriente y que por lo tanto la cartera morosa intangiblemente sigue creciendo y la municipalidad dejando de percibir el ingreso que le corresponde, sin que los funcionarios encargados asuman la responsabilidad que les imputa el manual de funciones.

Es imperante manifestar que durante el año 2020 la disminución de la recaudación no superó el 64%, es decir que existió durante el año 2020 un déficit significativo en los ingresos que se pudieron haber percibido a través del IBI rural. (ver anexos ilustración 3 y 4).

El porcentaje recaudado durante el año 2020 corresponde apenas al 40.44% del IBI potencial. Es decir, la cartera morosa se incrementó aproximadamente en un 60% durante el período recién pasado. Podemos considerar entonces como deficiente la recaudación de IBI rural. Este ritmo de bajo rendimiento es alarmante y preocupante, puesto que los funcionarios responsables de este rubro teniendo las estadísticas de años anteriores en cada ejecución de presupuesto aún no han despertado de letargo y es entendido por las entrevistas que aún no se proponen estrategias inmediatas que permitan mitigar quizás en parte este abrupto financiero que no podrá ser sanado en un solo período. Todo esto sin tomar en cuenta el déficit provocado por la falta de actualización de las zonas de valoración y las tablas del SISCAT, las que en compañía de la evasión tributaria también son indicadores importantes de la deficiencia en el cálculo y el cobro de este rubro.

Se manifiesta en las entrevistas que los funcionarios actuales solamente están interesados en la recaudación del IBI urbano.

### **Análisis del Cumplimiento de las metas mensuales de recaudación**

La planificación operativa es de indispensable importancia en la elaboración del presupuesto municipal tanto de ingreso como de egresos. En ella se encuentran todas las actividades, objetivos, indicadores, medios de verificación y todas las acciones que conllevan al cumplimiento de las metas que los servidores públicos pretenden cumplir en el ejercicio de sus funciones.

La programación de las metas de recaudación mensuales son de suma importancia para obtener al final un análisis financiero objetivo, veraz, oportuno y razonable. Sin embargo, si éstas no se realizan apegadas a ningún procedimiento, norma o política, resultará casi innecesario su análisis puesto que resultaría embarazoso tratar de comprender el comportamiento de los ingresos en contraste con metas que nunca planificadas adecuadamente. Los resultados podrían tener dos desenlaces inadecuados: Que la recaudación parezca exitosa en algunos meses donde la programación fue muy baja y que la recaudación parezca un fracaso en los meses que se programaron con techos presupuestarios muy altos.

Se analizaron la metas mensuales de recaudación durante el período que data desde el año 2017 al 2020 y se pudo observar que durante los primeros dos años de este período las metas programadas durante los primeros ocho meses fueron distribuidas homogéneamente con valores altos y los últimos cuatro meses con valores bajos únicamente como un

mecanismo para distribuir una meta presupuestaria propuesta al azar o a conveniencia. Durante el año 2019 se utilizó la misma técnica y solamente durante el año 2020 aparentemente se tomaron la molestia de realizar cálculos con base en el registro de contribuyentes pagadores pero no presentan correspondencia con el historial de ingresos de años anteriores. No pudimos determinar el mecanismo de cálculo de las mismas pues durante ese año la municipalidad no cuenta con planes operativos.

Los análisis arrojan los mismos resultados para los cuatros años: ninguna de las metas propuestas mensualmente fue programada con base en un mecanismo, norma o procedimiento medible que permitiera obtener porcentajes de cumplimiento razonablemente aceptables; por tal razón, se observan metas que no cumplen con niveles aceptables de ejecución puesto que en su mayoría apenas logran menos del 40% de ejecución y otras en cambio llegan casi a superar la meta en 450% o más.

Corresponde pues a la Administración Tributaria municipal el proponer las metas mensuales para su aprobación por Concejo Municipal, puesto que en sus funciones esta oficina es la encargada del registro único de contribuyentes y además posee el historial de recaudaciones de años anteriores, instrumentos a través de los cuales puede formular tendencias de ejecución probable apegados a los plazos estipulados en las leyes y decretos en el ámbito de la materia, los cuales ayudan a proyectar posibilidades futuras de recaudación que permitan un cumplimiento acertado y razonable. En este caso el resultado es la falta de planificación operativa la causante de que las metas presenten mala programación y que por lo tanto no se pueda realizar un análisis objetivo que le permita a la administración municipal darse cuenta oportunamente que la baja recaudación en el impuesto de bienes inmuebles rural está creciendo año con año provocando cuantiosas pérdidas a la municipalidad que

posiblemente solo se mitiguen con la creación de políticas de incentivos, rebajas y arreglos de pagos que le permitan a los contribuyentes cumplir con sus atrasos en los pagos, promoviendo indirectamente la evasión tributaria por la falta de gestión en el cobro oportuno de este rubro presupuestario.

### **Resultado con base en los objetivos**

No pudo analizar los planes estratégicos ni las políticas tributarias aplicadas por la municipalidad de Nindirí pues carecen de ellas. Se debe instar con base en la responsabilidad que le imputa el manual de funciones al responsable de administración tributaria a que junto con el equipo técnico municipal elaboren un plan estratégico caracterizado de forma particular para el desempeño de las actividades de cobro de impuestos municipales y la creación de políticas particulares cuyo objetivo principal sea disminuir la brecha existente sobre los plazos de recuperación de cartera morosa que pronto pueda convertirse en incobrable.

No se puede crear un plan estratégico si se desconoce a cuantos contribuyentes se debe cobrar, por lo que la depuración de la base de datos del registro único de contribuyentes manejado por la administración tributaria se convierte en una acción inmediata que se debe realizar en correspondencia con la oficina de catastro a fin de homologar los registros y corregir los errores que sean necesarios para lograr un registro confiable y medible que permita crear planes de acción eficientes y de pronto cumplimiento.

Una vez actualizado y depurada la base de contribuyentes se debe proceder a clasificar adecuadamente la cartera de cobro a fin de obtener datos estadísticos que colaboren en la creación de políticas que incentiven a los contribuyentes al pago de sus impuestos.

La municipalidad de Nindirí debe aprovechar los sistemas informáticos que posee como instrumentos que colaborar con el adecuado sistema de control de recaudación del impuestos puesto que en la medida que el control aumenta, los errores disminuyen y se fomenta un ambiente de trabajo óptimo y de fácil manejo, lo que permitirá incidir en la disminución de la evasión tributaria municipal a través de normas y procedimientos que se encuentren en correspondencia con las Normas Técnicas de Control Interno del sector público. Este ambiente de control debe realizar con la participación conjunta y el compartimiento de información financiera de las oficinas de finanzas municipales, contabilidad y la administración tributaria como la principal dependencia administrativa encargada de actualizar el registro de contribuyente de forma permanente y el resguardo en los expedientes de los pagos realizados por aquellos contribuyentes que van cumpliendo con sus obligaciones tributarias.

Como alternativa a contribuir al mejoramiento de la recaudación se debe capacitar a los notificadores y colectores de impuestos a fin de lograr mejores resultados en el desempeño laboral, mayor eficacia en el cumplimiento de los planes de cobro y lograr a través de este equipo de trabajo un instrumento de recolección de información en todo el municipio colaborando de esta manera en la captación rápida de nuevos contribuyentes que aumenten el potencial de inversión y crecimiento económico municipal.

A continuación presentamos nuestra propuesta de Plan de mejoras en la recaudación de IBI rural Alcaldía municipal de Nindirí que colaborará en el cumplimiento de la meta del período presupuestario 2021:



Propuesta de Estrategias encaminadas a mejorar el nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles rural en el municipio de Nindirí.

ACTUACIONES	RESPONSABLE	RECURSOS	PROCEDIMIENTO DE TRABAJO	INDICADOR
Depuración de la Base de Datos del SISCAT	Responsable de Catastro	Computadora Sistema Informático SISCAT	Se debe proceder a la búsqueda de registros de duplicado y eliminarlos.  Completar si es posible todos los campos de información personal del contribuyente que permitan una búsqueda fácil del mismo. Identificar los cambios necesarios en las diferentes tablas de cálculo de IBI para su posterior propuesta de modificación Estimar del valor de mercado de los bienes inmuebles que forman parte del plan mediante la aplicación del manual, normas y procedimientos de valuación establecidos por la Comisión Nacional de Catastro y deberá ser notificado a los contribuyentes por las autoridades municipales, previa adecuación a las tablas del SISCAT para evitar discrepancias en la información.	No existen duplicados Datos de Todos los contribuyentes completados errores  Informe de las tablas de IBI listo para
Selección de los primeros doscientos contribuyentes de mayor rango de pago de IBI que serán notificados para formar parte del Plan de Avalúos	Responsable de Catastro Equipo Técnico Municipal	Computadora Sistema Informático SISCAT Decreto 3-95 Normas y Procedimientos de Avalúos Municipales	Los cálculos mensuales de ingresos programados deberán estar apegados al historial del ingresos basado en el comportamiento mensual de pago de los contribuyentes en años anteriores	Informes de avalúos completos contribuyentes forman parte
Calcular nuevas metas de recaudación que sean razonables que no permitan variaciones excesivas tanto de sobrecumplimiento como de incumplimiento en y someterlas a la aprobación del concejo municipal.	Responsable de Recaudación	Material de Oficina		Propuesta de recaudación de forma
ACTUACIONES	RESPONSABLE	RECURSOS	PROCEDIMIENTO DE TRABAJO	INDICADOR
Como catastro y administración tributaria tienen sus propio registro de contribuyentes se deberá verificar, actualizar y dar seguimiento a los contribuyentes de IBI rural procurando que se ambas oficinas se retroalimenten a fin de que puedan manejar la misma información	Responsable de Catastro Responsable de Administración Tributaria	Material de Oficina Sistema SISCAT Registro de Contribuyentes Electrónico	Identificar Contribuyentes que no se encuentren en ambos registros complementando la información necesaria para homologar ambas bases de datos Antes de registrar un nuevo contribuyente éste deberá ser supervisado por la oficina de catastro y posteriormente remitido a la administración tributaria para que se realicen las acciones de pago.	Bases de datos actualizadas y sincronizadas  Ambas oficinas registrando contribuyentes de forma eficiente

Clasificación de la Cartera morosa del impuesto de bienes inmueble rural a fin de iniciar proceso de recuperación	Responsable de Administración Tributaria	Colectores de Impuestos Combustibles y Lubricantes Material de Oficina Registro de Contribuyentes	Las bajas de contribuyentes deberán ser remitidas a catastro para su debida eliminación del SISCAT con todas la información soporte correspondiente El equipo de administración tributaria con ayuda del sistema de informático identifica todos los contribuyentes en estado de morosidad y clasifica la carta según su antigüedad.	SISCAT no innecesario el cálculo Cartera M
Emitir notificaciones de cobro	Responsable de Catastro Responsable de Administración Tributaria	Material de Oficina	Se emite notificaciones de IBI de conformidad con las solicitudes presentadas por la oficina de tributación debidamente clasificada por su antigüedad, controlando a través de registro de entregas de notificaciones.	Proceso de Ejecución

OBJETIVO	ACTUACIONES	RESPONSABLE	RECURSOS	PROCEDIMIENTO
Disminución de la cartera morosa	Distribución de Notificaciones de Cobro	Responsable de Administración Tributaria	Colectores de Impuesto Notificaciones	Se deberá utilizar notificadores todas las notificaciones el mes de febrero aplicar política pronto pago o más tardar el El responsable tributaria debe encaminadas recuperación al Equipo Técnico aprobación por A fin de evitar cuentas contables informe semanal contabilidad por posibles correcciones La tercera copia contribuye con administración Esta debe ser expediente de registro conse
	Solicitar aprobación de políticas tributarias que fermenten y faciliten el pronto pago y recuperación de la cartera	Responsable de Administración Tributaria Equipo Técnico Municipal	Material de Oficina	
Control sobre el pago de impuestos del IBI rural	Informes semanales de recaudación de IBI rural	Responsable de Administración Tributaria	Material de Oficina	
	Alimentación del registro de pago	Responsable de Administración Tributaria	Boletas de Pago	

---

Informes mensuales, trimestrales, semestrales y de cierre	Responsable de Administración Tributaria	Material de oficina	Estos informes de contabilidad. debe elaborarlos y de realizar con información y los mismos.
---	--	---------------------	--

---

## Conclusiones

1.- Después de haber utilizado los medios adecuados de técnicas de investigación y luego de haber analizado toda la información recolectada podemos concluir lo siguiente:

2.- La falta de actualización de las zonas de valoración del IBI rural es el segundo motivo que ha provocado la devaluación este impuesto, ya que el sistema de Catastro SISCAT avalúa año con año sobre el mismo valor catastral sino se aprueban modificaciones a las zonas de valoración y actualizaciones en las tablas del SISCAT, aplicando además el beneficio de depreciación correspondiente a cada lote por cada uno de los años transcurridos sin cambio.

3.- El registro de contribuyentes de la Administración Tributaria Municipal no se corresponde con el registro de contribuyentes de la oficina de Catastro.

4.- No existen políticas tributarias que diagnosticar ni estrategias encaminadas a promover el pago de los contribuyentes en lo que corresponde al impuesto de bienes inmueble rural. Los responsables de ejecutar y dar seguimiento a la recaudación no las promueven.

El propósito de este trabajo consistió en tratar de incrementar el nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural alcaldía municipal de Nindirí demostrando que existe muy baja recaudación de este rubro debido a la falta de interés por cobrar ese impuesto en el territorio rural, por lo que a fin de cumplir con el objetivo del presente trabajo hemos propuesto un plan de estrategias encaminadas a mejorar el nivel de recaudación del IBI rural,

que le permita al municipio de Nindirí mejorar sus niveles de inversión y desarrollo económico municipal.

### Referencias Bibliográficas

- Asamblea, N. (31 de julio de 1989). Decreto 455. *Plan de Arbitrios Municipal, N° 144*. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Asamblea, N. (31 de Enero de 1995). Decreto 3-95. *Impuesto sobre bienes inmuebles*. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Asamblea, N. (21 de enero de 2003). Ley N° 431. *Ley para el régimen de circulación vehicular e infracciones de tránsito*. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Asamblea, N. (09 de mayo de 2003). Ley N° 452. *Ley de Solvencia Municipal*. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Asamblea, N. (23 de noviembre de 2005). Ley N° 562. *Código Tributario*. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Asamblea, N. (11 de diciembre de 2019). *Código Civil de la República de Nicaragua, Cuarta edición oficial 2019*. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Guerrero, L. (2015). *Legislación tributaria municipal*. Managua: Presentación en Power Point.
- Nicaragua, S. y. (20 de febrero de 1883). Decreto elevando al rango de Ciudad la Villa de Jinote y de Villa a Diriamba. Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- Real Academia Española. (s.f.). *Diccionario de la Real Academia Española*. Recuperado el 07 de octubre de 2020, de Diccionario de la Real Academia Española: <https://dle.rae.es/tarifa?m=form>
- Real Academia Española. (s.f.). *Diccionario de la Real Academia Española*. Recuperado el 11 de octubre de 2020, de Diccionario de la Real Academia Española: <https://dle.rae.es/propuesta?m=form>
- Real Academia Española. (s.f.). *Real Academia Española*. Recuperado el 07 de octubre de 2020, de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/bien>
- Real Academia Española. (s.f.). *Real Academia Española*. Recuperado el 07 de octubre de 2020, de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/recaudación?m=form#E3ofd2O>
- Real Academia Española. (s.f.). *Real Academia Española*. Recuperado el 07 de octubre de 2020, de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/inmueble?m=form>

## Anexos

### Anexos I - Entrevistas

#### Anexo A Entrevista Oficina de Catastro



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN - MANAGUA

### PROGRAMA SINACAM

## ENTREVISTA

Los estudiantes de la carrera de Contabilidad Pública y Finanzas, estamos elaborando investigación documental con el objetivo de diseñar un Plan de Mejoras del nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural en la alcaldía municipal de Nindirí periodo 2021, por tanto el objetivo de la presente entrevista es recopilar la información necesaria, real, consistente, veraz y oportuna sobre la situación actual de la municipalidad de Nindirí en lo concerniente a la recaudación del IBI rural.

Funcionario: \_\_\_\_\_

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

### OFICINA DE CATASTRO

#### PREGUNTAS

- 1.- ¿Existe un levantamiento Catastral Municipal? Explique su respuesta.
- 2.- ¿Considera usted que el número de contribuyentes registrado en la base de datos del SISCAT cubre al menos el 90% de las propiedades del municipio?
- 3.- ¿La información sobre los contribuyentes es adecuada, libre de errores o duplicados?
- 4.- ¿El incremento de la base de datos de contribuyentes de IBI rural es coherente con las altas y bajas de propietarios de bienes inmuebles rurales en el municipio?
- 5.- ¿El cálculo del valor del impuesto de bienes inmuebles es adecuado? Explique.
- 6.- ¿Tiene estrategias, técnicas o procedimientos para identificar nuevos contribuyentes de IBI en el territorio rural?
- 7.- ¿La oficina de catastro con qué frecuencia realizar revisión o actualización de los expedientes de los contribuyentes del IBI rural?

8.- ¿La calidad en la atención al contribuyente en sus trámites es satisfactoria?

Anexo B Entrevista Oficina de Administración Tributaria



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN - MANAGUA

## **PROGRAMA SINACAM**

### **ENTREVISTA**

Los estudiantes de la carrera de Contabilidad Pública y Finanzas, estamos elaborando investigación documental con el objetivo de diseñar un Plan de Mejoras del nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural en la alcaldía municipal de Nindirí periodo 2021, por tanto el objetivo de la presente entrevista es recopilar la información necesaria, real, consistente, veraz y oportuna sobre la situación actual de la municipalidad de Nindirí en lo concerniente a la recaudación del IBI rural.

Funcionario: \_\_\_\_\_

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

#### **OFICINA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA**

#### **PREGUNTAS**

- 1.- ¿Cuenta la Administración Tributaria con un Plan Estratégico de Recaudación?
- 2.- ¿Considera que el nivel de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural es bueno?
- 3.- ¿Existen agentes externos que afecten la captación de nuevos contribuyentes al menos a nivel de registro?
- 4.- ¿La oficina de Administración Tributaria tiene establecidas y aprobadas políticas y estrategias encaminadas al cobro del impuesto de bienes inmuebles?
- 5.- ¿El Registro de Contribuyentes es seguro, libre de errores, cuenta con toda la información necesaria del contribuyente?
- 6.- ¿Con qué constancia se actualizan los expedientes de los contribuyentes?
- 7.- ¿Con qué frecuencia se realizan evaluaciones financieras del cumplimiento de las metas de recaudación propuestas?

- 8.- En conjunto con la oficina de Catastro se realizan acciones para la captación de nuevos contribuyentes de IBI rural?

## **Anexos II - Ilustraciones**

Ilustración 1. Fichas de Recolección de datos del contribuyente - SISCAT

 <b>SISCAT</b> Versión 8.0 Enero, 2006.	<input type="checkbox"/> U o R	ALCALDÍA MUNICIPAL DE: _____ INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CATASTRO MUNICIPAL																																							
F1	REGISTRO DE MANZANA / POLIGONO Y SUBREGISTRO DE VIAS O LUGARES	CODIGO CATASTRAL SISCAT: _____ Depto. _____ Munic. _____ Distr./Sect. _____ Mzna./Polig. _____																																							
NORMAS URBANISTICAS																																									
1) Usos permitidos/actuales (Tabla 2) <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;">A) Sigla _____ Porcentaje _____</td> <td style="width:20%;">B) Sigla _____ Porcentaje _____</td> <td style="width:20%;">C) Sigla _____ Porcentaje _____</td> <td style="width:20%;">D) Sigla _____ Porcentaje _____</td> <td style="width:20%;">E) Sigla _____ Porcentaje _____</td> </tr> </table>			A) Sigla _____ Porcentaje _____	B) Sigla _____ Porcentaje _____	C) Sigla _____ Porcentaje _____	D) Sigla _____ Porcentaje _____	E) Sigla _____ Porcentaje _____																																		
A) Sigla _____ Porcentaje _____	B) Sigla _____ Porcentaje _____	C) Sigla _____ Porcentaje _____	D) Sigla _____ Porcentaje _____	E) Sigla _____ Porcentaje _____																																					
2) Edificabilidad permitida (total) (F.O.T.-%): _____ 3) Superficie mínima de lote (M <sup>2</sup> ): _____ 4) Ocupación máxima permitida (proyec. horiz.) (F.O.S.-%): _____ 5) Número de plantas permitido: _____																																									
VIAS Y LUGARES																																									
Número de vías o lugares: _____																																									
UBICACIÓN TERRITORIAL																																									
A) Barrio/Sector de Ubicación (Tabla 62): _____ B) Tipo de Asentamiento Humano (Tabla 63): _____																																									
IDENTIFICACION Y CARACTERISTICAS																																									
Código de vía o lugar: _____ 0 1 Nombre de la vía o lugar: _____ Clase vía o lugar (T.4): _____ Tipo vía o lugar (T. 5): _____ Accesibilid. Vías/ Lug. (T. 6): _____ Estad.Conserv./Vías(T.10): _____ Revestimien./Calzada (T.8): _____ Acabado de Aceras (T.9): _____ Caract. Históricas (T.15) _____																																									
SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN LA VIA O LUGAR																																									
<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%;">                     Agua potable: <input type="checkbox"/> S o N                      Alcantarillado pluvial: <input type="checkbox"/> S o N                      Energía eléct.(domiciliar): <input type="checkbox"/> S o N                      Transp. público (masivo): <input type="checkbox"/> S o N                      Eliminación basura: <input type="checkbox"/> S o N                 </td> <td style="width:50%;">                     Alcantarillado sanitario: <input type="checkbox"/> S o N                      Teléfono: <input type="checkbox"/> S o N                      Alumbrado público: <input type="checkbox"/> S o N                      Sistema contraincendio: <input type="checkbox"/> S o N                      Limpieza de calles: <input type="checkbox"/> S o N                 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">                     Frecuencia de eliminac./basura _____                      Dias/semana _____                 </td> <td style="text-align: center;">                     Frecuencia Limpieza /calles _____                      Dias/semana _____                 </td> </tr> </table>			Agua potable: <input type="checkbox"/> S o N Alcantarillado pluvial: <input type="checkbox"/> S o N Energía eléct.(domiciliar): <input type="checkbox"/> S o N Transp. público (masivo): <input type="checkbox"/> S o N Eliminación basura: <input type="checkbox"/> S o N	Alcantarillado sanitario: <input type="checkbox"/> S o N Teléfono: <input type="checkbox"/> S o N Alumbrado público: <input type="checkbox"/> S o N Sistema contraincendio: <input type="checkbox"/> S o N Limpieza de calles: <input type="checkbox"/> S o N	Frecuencia de eliminac./basura _____ Dias/semana _____	Frecuencia Limpieza /calles _____ Dias/semana _____																																			
Agua potable: <input type="checkbox"/> S o N Alcantarillado pluvial: <input type="checkbox"/> S o N Energía eléct.(domiciliar): <input type="checkbox"/> S o N Transp. público (masivo): <input type="checkbox"/> S o N Eliminación basura: <input type="checkbox"/> S o N	Alcantarillado sanitario: <input type="checkbox"/> S o N Teléfono: <input type="checkbox"/> S o N Alumbrado público: <input type="checkbox"/> S o N Sistema contraincendio: <input type="checkbox"/> S o N Limpieza de calles: <input type="checkbox"/> S o N																																								
Frecuencia de eliminac./basura _____ Dias/semana _____	Frecuencia Limpieza /calles _____ Dias/semana _____																																								
NORMAS URBANISTICAS																																									
Retiro frontal (exigoo segun norma) _____ Mts Decim. (permitida) _____ Altura Fachada _____ Mts Decim. _____ Frente mínimo _____ Mts Decim. _____																																									
ZONA DE VALORACION (Tab. 12) :																																									
_____																																									
MOBILIARIO y OBRAS URBANAS (Tab.13) (Mejoras de Vías y Lugares)																																									
<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:33%;"> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table> </td> <td style="width:33%;"> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table> </td> <td style="width:33%;"> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table> </td> </tr> </table>			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Sigla	Cantidad	Unidad										<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Sigla	Cantidad	Unidad										<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Sigla	Cantidad	Unidad									
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Sigla	Cantidad	Unidad										<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Sigla	Cantidad	Unidad										<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>Sigla</th><th>Cantidad</th><th>Unidad</th></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Sigla	Cantidad	Unidad												
Sigla	Cantidad	Unidad																																							
Sigla	Cantidad	Unidad																																							
Sigla	Cantidad	Unidad																																							
FICHEROS GRAFICOS DE VIAS Y LUGARES																																									
Ancho (M.L.) _____ (Enteros) _____ (Decim.) Longitud (M.L.) _____ (Enteros) _____ (Decim.) Superficie (M <sup>2</sup> ) _____ (Enteros) _____ (Decim.) Pendiente % _____																																									
OBSERVACIONES:																																									
Encuestador: _____ Siglas _____	Fecha encuesta: _____ Día _____ Mes _____ Año _____	Firma _____																																							

 <b>SISCAT</b> Versión 8.0 Enero, 2006.		<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE:</b> <input type="text"/>								
		<b>INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL</b> <b>DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CATASTRO MUNICIPAL</b>								
<b>F2</b>	<b>REGISTRO DE PROPIETARIOS (AS)</b>	CODIGO CATASTRAL SIS-CAT		Dept. <input type="text"/> Muni. <input type="text"/>	Distr./Sect. <input type="text"/> Mzna. <input type="text"/> Predio <input type="text"/>					
		CODIGO CATASTRAL INETER		Tabla 1 <input type="text"/>						
<b>DATOS DEL PROPIETARIO(A)</b> <input type="checkbox"/>		<b>DATOS DEL POSEEDOR(A)</b> <input type="checkbox"/>		Personería (T.46): <input type="text"/>						
Número de propietarios (as)/Poseedores (a): <input type="text"/>		CODIGO DEL PROPIETARIO(A) / POSEEDOR (A)		<input type="text"/>						
<b>PERS. NATURAL</b>	1er apellido <input type="text"/>		2do apellido <input type="text"/>		1er nombre <input type="text"/>					
	2do nombre <input type="text"/>		Número de Cédula: <input type="text"/>		Genero M/F: <input type="text"/>					
<b>PERS. JURIDICA</b>	Razon Social <input type="text"/>		Registrada en <input type="text"/>		Fecha <input type="text"/>					
	R.U.C <input type="text"/>	S. Anónima <input type="text"/>	S. Coop. <input type="text"/>	S.R. Lim. <input type="text"/>	Otra <input type="text"/>	Número de Socios <input type="text"/> Número de Socias <input type="text"/>				
<b>APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL:</b>										
<b>NOMBRE DEL APODERADO: 1er. apellido, 2do. apellido, 1er. nombre, 2do. nombre; o RAZON SOCIAL</b>										
<input type="text"/>										
Documento o poder (tipo, número, notaria, fecha)										
<input type="text"/>										
<b>DOMICILIO FISCAL</b>										
Barrio/Dirección Tradicional										
<input type="text"/>										
<input type="text"/>										
Municipio: <input type="text"/>		Ciudad o poblado: <input type="text"/>								
Teléfono: <input type="text"/>		Fax: <input type="text"/>		Apartado postal: <input type="text"/>						
<b>BENEFICIOS TRIBUTARIOS DEL PROPIETARIO (T.47)</b>										
<b>SIGLAS</b>	<b>Disposición legal amparatoria</b>			<b>Fecha expiracion</b>	<b>% exento</b>					
<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>					
<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>					
<b>F12 REGISTRO DE NECESIDADES</b>										
Necesidades de la población en el sector por Orden de Importancia (T.69):										
		1) <input type="text"/>		2) <input type="text"/>		3) <input type="text"/>				
<b>DATOS DEL (LA) ENCUESTADO (A)</b>										
Nombre: <input type="text"/>										
Género M/F <input type="text"/>		Edad <input type="text"/>		Nivel de Escolaridad: (T. 72) <input type="text"/>						
Relación con la parcela: Dueño(a) <input type="text"/>		Poseedor(a) <input type="text"/>		Otro <input type="text"/>		Relación con el propietario(a): <input type="text"/>				
<b>OBSERVACIONES</b>										
<input type="text"/>										
<input type="text"/>										
Encuestador: <input type="text"/>		Fecha de la encuesta:		<input type="text"/>		<input type="text"/>				
Siglas		:Día		:Mes		:Año		Firma del encuestador		



Ilustración 2. Formatos de solvencia municipal – Alcaldía de Nindirí



ALCALDIA MUNICIPAL DE NINDIRI Nº 41613  
DIRECCION TRIBUTARIA

**SOLVENCIA**

Serie "B"

La Dirección Tributaria de la Alcaldía Municipal de Nindirí, hace constar que el

Sr.(a): \_\_\_\_\_

Se encuentra Solvente con esta Municipalidad, por cuanto se le extiende la presente a su favor.

Se deja previsto que esta Solvencia Municipal no inhibe a la Alcaldía de Nindirí la facultad de realizar reparos por información no registrada del Impuesto en referencia.

Nindirí, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del Año \_\_\_\_\_

**Válido por 30 días**

Recibo No.: \_\_\_\_\_

Dirección Tributaria

Escudo de Nindirí

Escudo de Reconciliación y Unidad Nacional  
El Pueblo de Nindirí  
Alcalde y Presidente!

**ALCALDIA MUNICIPAL DE NINDIRÍ**  
DIRECCION TRIBUTARIA

Serie "A" N° 00301 SOLVENCIA

Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional  
"El Pueblo en el Poder"  
"Unidos y Familiares!!"

La Dirección Tributaria de la Alcaldía Municipal de Nindirí, hace constar que el contribuyente : \_\_\_\_\_

*Se encuentra Solvente con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en esta Municipalidad, por cuanto se le extiende la presente a su favor.*

**Datos Catastrales del Inmueble**

Ubicación : \_\_\_\_\_

Finca : \_\_\_\_\_ Tomo : \_\_\_\_\_

Folio : \_\_\_\_\_ Asiento : \_\_\_\_\_

Código SISCAT : \_\_\_\_\_

**Linderos**

Norte : \_\_\_\_\_

Sur : \_\_\_\_\_

Este : \_\_\_\_\_

Oeste : \_\_\_\_\_

Área Total : \_\_\_\_\_ ROC N°: \_\_\_\_\_

Se deja previsto que esta Solvencia Municipal no inhibe a la Alcaldía de Nindirí la facultad de realizar reparos por información no registrada del impuesto en referencia.

Nindirí, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del Año \_\_\_\_\_

Válido al 31 de Diciembre \_\_\_\_\_

Dirección Tributaria

AN 00 0000 0000 0000 0000

Ilustración 3 Gráfico comparativo de Ejecución presupuestaria del IBI rural período 2017 al 2020

(Expresado en Córdoba)

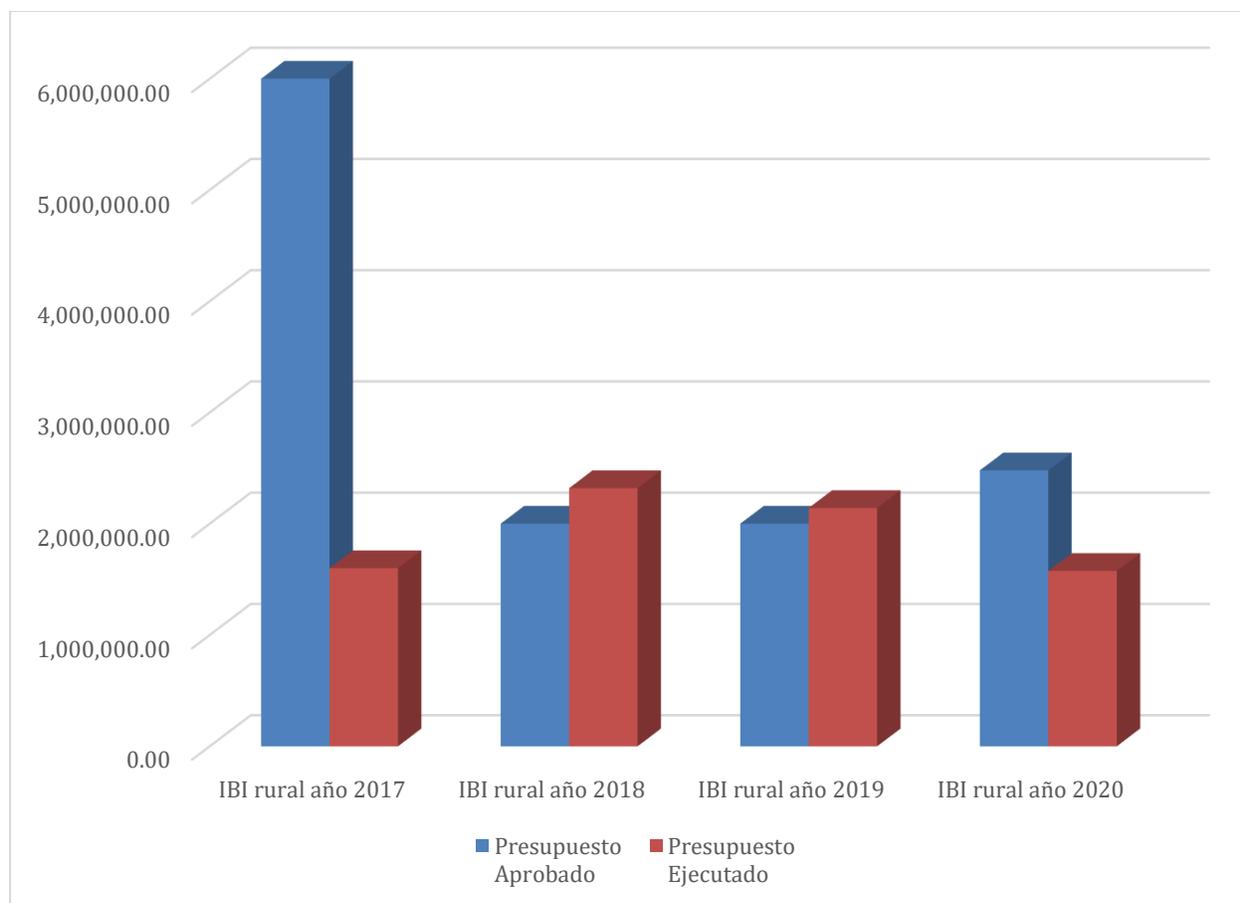
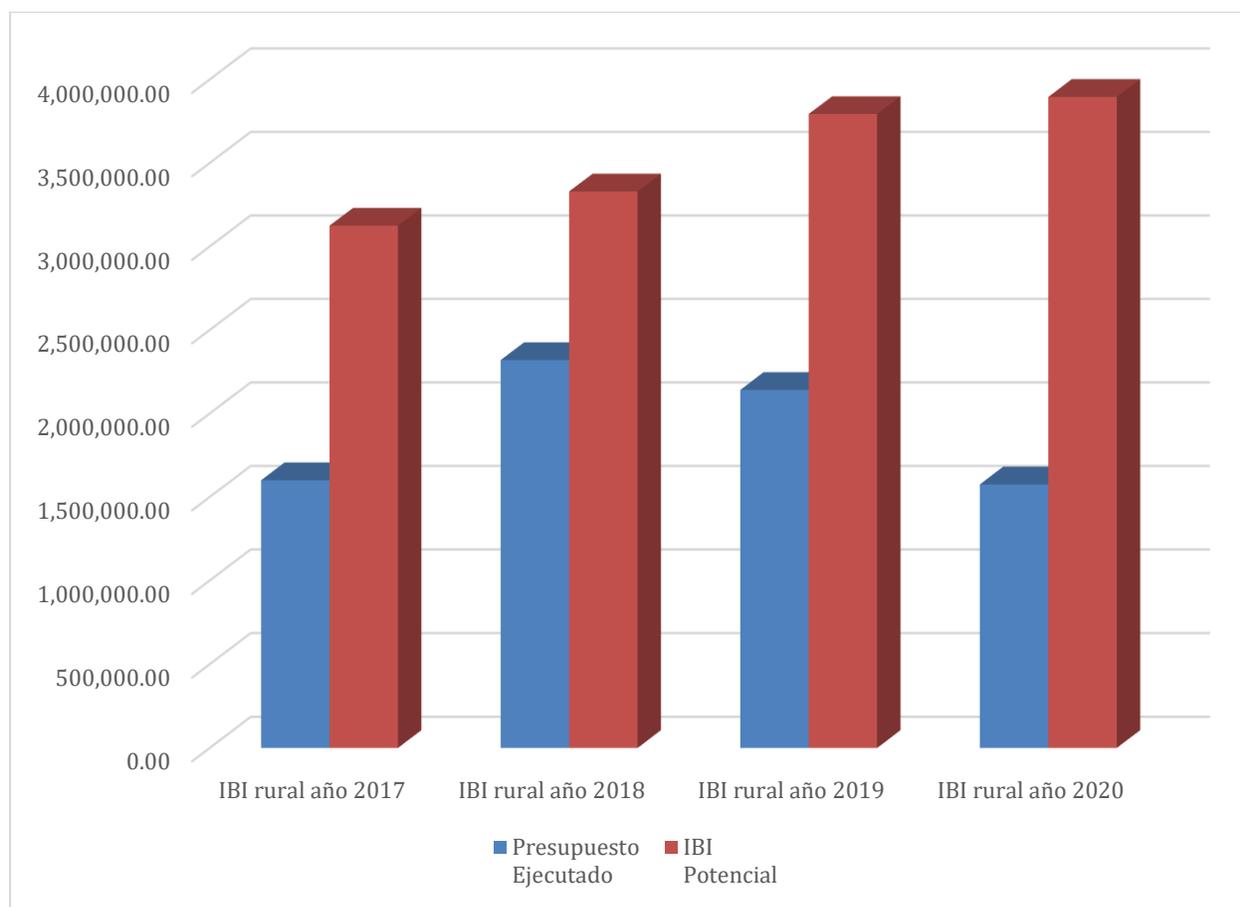


Ilustración 4 Gráfico Comparativo de la ejecución presupuestaria vs. el IBI potencial Rural.

(Expresado en córdobas)





### Anexos III - Tablas

Tabla 1 Metodología Empleada para el cumplimiento de los objetivos de la investigación

OBJETIVOS	TECNICAS	PROCEDIMIENTO Y HERRAMIENTAS	FUENTE
Diagnosticar y analizar las políticas y estrategias de cobro del impuesto de bienes inmueble (IBI) del sector rural	Revisión Bibliográfica Solicitudes de Información Encuesta a Personal de Administración Tributaria y Catastro	Síntesis de la recolección de información	Decreto 3-95 Políticas tributarias municipales. Ley 562, Código tributario y sus reformas
Determinar si la municipalidad de Nindirí posee un adecuado sistema de control de recaudación del impuesto de bienes inmuebles del sector rural, que permita incidir en la disminución de la evasión tributaria.	Encuesta a Personal de Administración Tributaria	Observación de los procesos de registro y control de pagos de los contribuyentes del IBI rural  Expedientes de contribuyentes	Personal de Administración Tributaria y Catastro Manual de Procedimientos administrativos financieros de Nindirí. Normas Técnicas de Control Interno del sector público.
Fortalecer el registro municipal de contribuyentes de IBI rural	Encuesta a Personal de Administración Tributaria y Catastro	Actualización de la Base de Datos de contribuyentes  SISCAT  Esquemas de la recolección de información.	Registro Municipal de Contribuyentes  Personal de Administración Tributaria y Catastro
Desarrollar una propuesta de mejoras en la recaudación de IBI rural en la municipalidad de Nindirí	Diseño de la propuesta sobre la base de los resultados obtenidos en la investigación	Consultas a las oficinas de Catastro y Administración Tributaria  Desarrollo de las estrategias y políticas necesarias para mejorar el sistema de recaudación	Capítulo VII del presente documento (Resultados)

Tabla 2 *Cuadro comparativo de Ejecución presupuestaria del IBI rural período 2017 al 2020*

*(Expresado en Córdoba)*

<i>Concepto</i>	<i>Presupuesto Inicial</i>	<i>Presupuesto Ejecutado</i>	<i>% Ejecución</i>
IBI rural año 2017	6,000,000.00	1,599,972.67	26.67%
IBI rural año 2018	2,000,000.00	2,319,605.85	115.98%
IBI rural año 2019	2,000,000.00	2,140,906.97	107.05%
IBI rural año 2020	2,479,079.93	1,575,205.54	63.54%

Fuente: Alcaldía de Nindirí. Oficina de Administración Tributaria

Tabla 3. *Cuadro comparativo de Ejecución mensual presupuestaria del IBI rural período 2018 al 2020*

*(Expresado en córdobas)*

Fuente: Alcaldía Municipal de Nindirí. Oficina de Administración Tributaria