

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE**

**DIVISIÓN DE CIENCIAS ECONOMICAS**

**CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORÍA**

**TRABAJO DE GRADUACION:**

**“APLICACIÓN DEL CONTROL INTERNO EN EL COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO  
SOBRE INMUEBLES QUE REALIZA LA MUNICIPALIDAD DE LA ESPERANZA  
QUETZALTENANGO, QUETZALTENANGO”.**

**REALIZADO POR:**

**DÍCMAR DANIEL LÓPEZ DE LEÓN.**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE:**

**CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR.**

**EN EL GRADO ACADEMICO DE:**

**LICENCIADO.**

**QUETZALTENANGO, NOVIEMBRE DE 2023.**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE.**

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

**RECTOR MAGNIFICO:** M.A. WALTER RAMIRO MAZARIEGOS BIOLIS

**SECRETARIO GENERAL:** LIC. LUIS FERNANDO CORDÓN LUCERO

MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO

**DIRECTOR GENERAL Y**

**PRESIDENTE:** DR. CÉSAR HAROLDO MILIÁN REQUENA

**SECRETARIO ADMINISTRATIVO:** MSC. JOSÉ EDMUNDO MALDONADO

**REPRESENTANTES DOCENTES:** MSC. RAÚL BETHANCURT

MSC.EDELMAN MONZÓN

**REPRESENTANTE ESTUDIANTIL:** BR. ALEYDA TRINIDAD DE LEÓN

**REPRESENTANTE DE EGRESADOS:** LIC. VÍCTOR DÍAZ

AUTORIDADES DE LA DIVISIÓN CIENCIAS ECONÓMICAS

**DIRECTOR DE DIVISION:** DR. CARLOS ENRIQUE ALONZO CALDERÓN

**COORDINADOR DE CARRERA:** MSC. JULIO CÉSAR LÓPEZ DE LEÓN

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL DE ÁREAS**

**BÁSICAS.**

LIC. PEDRO MOISES VICENTE HERNÁNDEZ

Y

MSC. JULIO CÉSAR LÓPEZ DE LEÓN

**ASESOR DEL TRABAJO DE GRADUCACIÓN**

LIC. BRIAN ARMANDO HUERTAS SANTIZO

**REVISOR DEL TRABAJO DE GRADUCACIÓN**

MSC. ANTONIO ARMANDO PÚ

**PADRINO**

LIC. FRANCISO JAVIER PÉREZ RODRÍGUEZ



**USAC**  
TRICENTENARIA  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Centro Universitario de Occidente  
División de Ciencias Económicas

Quetzaltenango, 17 de noviembre de 2022

Msc. Julio César López  
Coordinador de la Carrera de  
Contador Público y Auditor  
División de Ciencias Económicas  
Centro Universitario de Occidente  
Edificio

Respetable Maestro López:

En atención al Nombramiento CPA/CCEE/AS No. 038-2021, he procedido a asesorar al estudiante **DÍCMAR DANIEL LÓPEZ DE LEÓN**, Carné No. **2677 22826 1303** Registro Académico: **201330455**, en la elaboración de su trabajo de graduación, titulado: **“APLICACIÓN DEL CONTROL INTERNO EN EL COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES QUE REALIZA LA MUNICIPALIDAD DE LA ESPERANZA, QUETZALTENANGO”**.

Dicho trabajo ha sido realizado utilizando los métodos de investigación que se requieren para garantizar la calidad del mismo, por lo que a mi criterio considero que la presente enriquecerá nuestro material técnico de apoyo a nivel académico y profesional.

Por lo antes expuesto, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al presente trabajo de graduación, para su correspondiente revisión, previo a conferírsele el título de **CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR** en el grado académico de Licenciado.

*“Id y Enseñad a Todos”*

*Lic. Brian A. Huertas*  
*Contador Público y Auditor*  
*Col. 4,095*

Lic. Brian Armando Huertas Santizo  
ASESOR



Quetzaltenango, 30 de agosto de 2023.

Msc. Julio César López  
Coordinador de la Carrera de Auditoría  
División de Ciencias Económicas  
Centro Universitario de Occidente  
Presente

Señor Coordinador:

Atentamente me dirijo a usted para referirme a su oficio REV/CPA/CCEE No. 004-2023 de fecha 1 de febrero de 2023, en donde se me nombra **Revisor** del trabajo de Tesis del estudiante **DÍCMAR DANIEL LÓPEZ DE LEÓN**, carné No. **2677 22826 1303** y Registro Académico No. **201330455** de la Carrera de Contaduría Pública y Auditoría; quien lo presenta bajo el siguiente título **"APLICACIÓN DEL CONTROL INTERNO EN EL COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES QUE REALIZA LA MUNICIPALIDAD DE LA ESPERANZA QUETZALTENANGO, QUETZALTENANGO"**.

En lo anterior, me permito informarle que he tenido a bien analizar el trabajo referido, y en mi calidad de Revisor, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, al presente trabajo de graduación, previo a conferírsele el título de **CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR** en el grado de Licenciado.

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

Msc. Antonio Armando Pú

Revisor

El infrascrito DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE CIENCIAS ECONOMICAS Del Centro Universitario de Occidente ha tenido a la vista la **CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE GRADUACIÓN No. CPA. 081-2023** del día veintiséis de octubre de dos mil veintitrés presentado por el (la) estudiante Díctmar Daniel López de León carné No. 2677 22826 1303 y registro académico 201330455 emitida por el Coordinador de Carrera de: CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR por lo que se **AUTORIZA LA IMPRESIÓN DEL TRABAJO DE GRADUACIÓN** titulado: **"APLICACIÓN DEL CONTROL INTERNO EN EL COBRO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES QUE REALIZA LA MUNICIPALIDAD DE LA ESPERANZA QUETZALTENANGO, QUETZALTENANGO"**.

Quetzaltenango 2 de noviembre 2023

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



**Msc. Sergio Anibal Sum Garcia**  
Director de la División de  
Ciencias Económicas

## **DEDICATORIA**

### **A DIOS:**

Dedico este trabajo a Dios, fuente de sabiduría y guía constante en mi vida. Te agradezco por la fortaleza que me has dado para superar los desafíos. En ti confié, y sé que este logro es posible gracias a tu gracia y amor incondicional. Te dedico esta tesis como un acto de gratitud por ser mi faro en este viaje de conocimiento y crecimiento espiritual.

### **A MIS PADRES:**

Dedico este trabajo a mis queridos padres: **Esmeldo Luis López Chávez y María Aracely de León Rojas** por su amor inquebrantable y apoyo constante, a través de sus enseñanzas y valores que me han guiado en mi formación como persona. A ustedes les debo mi educación y este logro, gracias por ser mis pilares y modelos para seguir en la vida.

### **A MIS HERMANOS:**

**Mishel, Yanira, Melisa y Luis Ángel** cuyo apoyo, comprensión y aliento incondicional han sido un faro de luz en mi camino. Su presencia y amor han enriquecido mi vida de innumerables maneras, y este logro es también un tributo a nuestra unión de hermandad.

### **A MI NOVIA:**

Dedico este logro a mi amada novia **Luisa Fernanda Reynoso**, cuyo amor comprensión y constante apoyo han sido mi refugio y fortaleza en este camino académico.

## **A MIS AMIGOS:**

**Ángel, Edy y Mauricio** quienes han sido mi fuente de apoyo, ánimo y alegría a lo largo de este recorrido académico

## **AGRADECIMIENTO ESPECIAL**

### **A MI ASESOR:**

Le agradezco a mi asesor **Lic. Brian Huertas**, cuya orientación, paciencia y sabios consejos han sido esenciales en la realización de esta tesis.

### **A MIS DOCENTES:**

Agradezco a todos los docentes de la Carrera de Auditoría, en especial al **Msc. Julio César López** que han contribuido a mi formación académica a lo largo de los años que estuve en las aulas universitarias.

## **A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Y**

## **AL CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE**

Por ser mi fuente de conocimiento y de crecimiento intelectual, sobre todo le doy las gracias por brindarme las herramientas necesarias para alcanzar este logro y ser un profesional.

**¡DID Y ENSEÑAD A TODOS!**

**NOTA:** Únicamente el autor es responsable de las opiniones sustentadas en la presente tesis (Art. 31 del reglamento de exámenes técnicos y profesionales del Centro Universitario de Occidente).



## INDICE

INTRODUCCION.....	i
-------------------	---

### CAPITULO I

#### 1. Marco Contextual

1.1. Información e Historia del Municipio de la Esperanza.....	1
1.1.1. Antecedentes históricos.....	1
1.1.2. Ubicación y extensión geográfica.....	2
1.1.3. Clima.....	2
1.1.4. Recursos Naturales.....	3
1.1.4.1. Hidrografía e Hidrología.....	3
1.1.4.2. Suelo.....	3
1.1.4.3. Bosques.....	3
1.1.4.4. Flora y Fauna.....	4
1.1.5. Población.....	4
1.1.5.1. Población por sexo.....	5
1.1.5.2. Población por área urbana y rural.....	5
1.1.5.3. Población por grupos de edad.....	6
1.1.5.4. Población por grupo étnico.....	7
1.1.5.5. Población económicamente activa.....	8
1.1.5.6. Densidad poblacional.....	9
1.1.5.7. Condiciones de vida.....	10
1.1.6. Idioma.....	10

1.1.6.1. Alfabetismo.....	11
1.1.7. Traje Típico.....	12
1.1.8. Deporte.....	12
1.1.9. Gastronomía.....	12
1.1.10. Religión.....	12
1.1.11. Tradiciones y costumbres.....	13
1.1.11.1. Celebraciones Principales.....	13
1.1.12. Actividad Económica.....	13
1.1.13. Servicios básicos.....	15
1.1.13.1. Salud Publica.....	15
1.1.13.2. Vivienda.....	16
1.1.13.3. Educación.....	17
1.1.13.4. Agua potable.....	18
1.1.13.5. Energía eléctrica.....	18
1.1.14. Participación Ciudadana.....	19
1.2. Municipalidad de La Esperanza.....	20
1.2.1. Misión y Visión.....	20
1.2.2. Organigrama.....	21
1.2.3. Estructura Orgánica.....	22
1.2.4. Servicios Públicos Municipales.....	22
1.2.5. Impuestos y Arbitrios.....	24

## **CAPITULO II**

### **2. Marco Conceptual**

2.1. Impuesto Único Sobre Inmuebles en Guatemala.....	27
2.1.1. Definición.....	27
2.1.2. Historia Legal.....	28
2.1.3. Destino del Impuesto.....	33
2.1.4. Objeto del Impuesto.....	34
2.1.5. Base imponible.....	35
2.1.6. Disminución del valor del Inmueble.....	36
2.1.7. Hecho generador.....	37
2.1.8. Sujetos del impuesto.....	37
2.1.8.1. Sujetos activos del IUSI.....	38
2.1.8.2. Sujetos pasivos del IUSI.....	38
2.1.9. Responsables Solidarios.....	38
2.1.10. Valor de la tasación.....	39
2.1.11. Exenciones.....	39
2.1.12. Requerimientos y pagos del Impuesto.....	40
2.1.12.1. Pagos anticipados.....	41
2.2. Avalúo.....	42
2.2.1 Definición.....	43
2.2.2 Autoavalúo.....	43
2.2.3 Avalúo directo.....	43
2.2.4 Avalúo técnico.....	44
2.2.5 Avalúo notarial.....	44
2.2.6 Otros tipos de Avalúo.....	45

2.2.6.1	Avalúo fiscal.....	45
2.2.6.2	Avalúo para microcréditos.....	46
2.2.6.3	Avalúo comercial.....	46
2.2.6.4	Avalúo bancario.....	47
2.3	Catastro.....	48
2.3.1	Definición.....	48
2.3.2	Tipos de Catastro.....	50
2.3.2.1	Catastro Nacional.....	50
2.3.2.2	Catastro Focalizado.....	51
2.3.2.3	Catastro Jurídico.....	51
2.3.2.4	Catastro Técnico.....	52
2.3.2.5	Catastro Multifinalitario.....	52
2.3.2.6	Catastro Rural.....	53
2.3.2.7	Catastro Urbano.....	53
2.4	Descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las Municipalidades.....	55
2.4.1	Descentralización.....	55
2.4.1.1	Objetivos de la descentralización.....	56
2.4.1.2	Proceso de descentralización.....	57
2.4.2	Procedimiento para la descentralización del IUSI.....	57
2.4.3	Ventajas de la Descentralización del IUSI a las Municipalidades.....	58
2.4.4	Descentralización del IUSI a la Municipalidad de La Esperanza.....	58
2.5	Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI).....	61
2.5.1	Funciones de la DICABI.....	62

2.5.2	Organización de la DICABI.....	63
2.5.3	Unidades y Departamentos Administrativos de la DICABI .....	64
2.5.3.1	Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles.....	64
2.5.3.2	Departamento de Registros Fiscales.....	65
2.5.3.3	Departamento de Impuestos al Patrimonio.....	65
2.5.4	Matricula Fiscal.....	66
2.5.5	Folio Real.....	67
2.5.6	Manual de Avalúos.....	67
2.5.7	Sistemas de valuación de bienes inmuebles.....	68
2.5.7.1	Valor del capital.....	68
2.5.7.1.1	Sistemas de análisis de ventas.....	68
2.5.7.1.2	Sistema de capitalización de rentas.....	69
2.5.7.1.3	Sistemas de costos de reposición.....	70
2.6	Control Interno Gubernamental.....	71
2.6.1	Definición de Control Interno.....	71
2.6.2	Definición de Control Interno Gubernamental.....	72
2.6.3	Importancia del Control Interno Gubernamental.....	74
2.6.4	Estructura de Control Interno Gubernamental.....	75
2.6.5	Objetivos del Control Interno Gubernamental.....	75
2.6.5.1	Otros Objetivos del Control Interno.....	76
2.6.6	Tipos de Control Interno Gubernamental.....	77
2.6.6.1	Control Interno Administrativo.....	77
2.6.6.2	Control Interno Financiero.....	77

2.6.6.3 Control Interno Previo.....	78
2.6.6.4 Documentación del Control Interno.....	78
2.7 Sistema Nacional de Control Interno Gubernamental (SINACIG).....	79
2.7.1 Definición.....	79
2.7.2 Objetivos.....	79
2.7.3 Componentes del SINACIG.....	80
2.7.3.1 Entorno de Control y Gobernanza.....	80
2.7.3.2 Evaluación de Riesgos.....	81
2.7.3.3 Actividades de Control.....	81
2.7.3.4 Información y Comunicación.....	81
2.7.3.5 Supervisión.....	82
2.7.4 Proceso de Evaluación de Riesgo.....	83

### **CAPITULO III**

<b>3 ANALISIS ESTADISTICO.....</b>	<b>88</b>
------------------------------------	-----------

### **CAPITULO IV**

<b>4 PROPUESTA.....</b>	<b>118</b>
<b>5 CONCLUSIONES.....</b>	<b>216</b>
<b>6 RECOMENDACIONES.....</b>	<b>218</b>
<b>7 BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>219</b>
<b>8 ANEXOS</b>	
8.1 Diseño de Investigación.....	228
8.2 Boleta de Encuestas.....	234

## INTRODUCCION

De acuerdo al marco constitucional las corporaciones municipales deben de percibir y administrar sus propios recursos utilizando a favor las leyes propias que rige el Congreso de la República, sobre todo siguiendo y cumpliendo con el principio de legalidad que establece el artículo 101 del Código Municipal y el artículo 239 de la Constitución Política de Guatemala.

Dentro de los ingresos que perciben las municipalidades que se encuentran establecidos en el artículo 100 del Código Municipal se pueden mencionar los siguientes: los arbitrios, las tasas administrativas, los servicios municipales, los aportes provenientes del gobierno central, la renta y venta de bienes propios, entre otros. Sin embargo, existe dentro de la legislación guatemalteca la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles hacia las municipalidades que se encuentren en la capacidad técnica y administrativa. Cabe mencionar, que el IUSI es un impuesto único anual que se cobra sobre el valor de los bienes inmuebles que se encuentran situados dentro del territorio de la República de Guatemala.

Asimismo, a inicios del año 2020 La Municipalidad de La Esperanza recibe el Acuerdo Ministerial 39-2020 del Ministerio de Finanzas Publicas en donde se le delega la responsabilidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles. De Igual forma recibe toda la información referente a los inmuebles y registros catastrales que se encuentran en la base de datos de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles que corresponden al municipio.

Cabe señalar que el IUSI es una de las fuentes de ingresos importantes que tiene la Municipalidad de La Esperanza, sin embargo, es necesario establecer un sistema de control

interno para mejorar y optimizar los métodos de recaudación y administración de este impuesto, por lo que se procede a presentar la siguiente investigación que se encuentra concentrada y distribuida en los siguientes capítulos.

En el Capítulo I se incluye el marco contextual del Municipio de La Esperanza en donde se desglosa la historia del municipio, su fundación, geografía, demografía, educación, recursos naturales, entre otros. Por otra parte, se presenta información y la estructura en que se encuentra La Municipalidad de La Esperanza.

El Capítulo II se encuentra el marco conceptual que incluye información documental, teoría y legal sobre las definiciones, características, procesos y procedimientos sobre el Impuesto Único Sobre Inmuebles, avalúos, catastro, descentralización, DICABI y el control interno gubernamental.

En el Capítulo III se presenta el análisis de los resultados de la investigación, mediante cuadros y graficas estadísticos realizados en el trabajo de campo. Y en el Capítulo IV se encuentra la propuesta que ayudará a mejorar y optimizar el cobro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles mediante la utilización de manuales de procesos y procedimientos con sus respectivos flujogramas, la creación de estrategias para aumentar e incentivar a los vecinos a realizar el pago del IUSI, y, por último, la implementación de una oficina de bienes inmuebles.

Por consiguiente, las recomendaciones, las conclusiones y la bibliografía que se utilizó para desarrollar y fundamentar la presente investigación. Para finalizar, se encuentra un apartado de anexos en donde se incluye el diseño de investigación y la metodología utilizada, al mismo tiempo con las encuestas que se realizaron.



## MARCO TEORICO

### MARCO CONTEXTUAL

#### **Información e Historia del Municipio de la Esperanza**

##### **Antecedentes históricos**

El Municipio de la Esperanza conocido anteriormente con el nombre de Aldea “Los Alisos” formaba parte del Municipio de Quetzaltenango. Durante la época prehispánica, la región que ahora ocupa La Esperanza estaba habitada por poblaciones indígenas, principalmente del grupo étnico quiché.

Durante el año de 1894 quien fungía como alcalde auxiliar en ese periodo fue don Francisco Escobar, quien compro algunos terrenos para aumentar el territorio de la Aldea a don Nazario Beletzuy la cantidad de 6.5 cuerdas para la Plaza Pública, posteriormente el 25 de febrero de 1899 don José María Barrios quien donó a la aldea la cantidad aproximada de 100 varas cuadradas (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

Debido al rápido crecimiento poblacional y territorial que tenía la aldea, los pobladores enviaron un oficio a la presidencia solicitando la elevación a la categoría de Municipio. El día 7 de abril de 1910, por el Acuerdo Gubernativo emitido por el presidente de la Republica Manuel Estrada Cabrera, fue declarada y fundada oficialmente como Municipio de La Esperanza, del Departamento de Quetzaltenango (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

El Municipio La Esperanza, con el terremoto que se registró el seis de agosto de 1942 sufrió graves daños, como consecuencia, el 95% de la población quedó sin vivienda; por iniciativa de algunos vecinos y por estar la cabecera municipal aislada de la carretera asfaltada

dispusieron trasladarla al cantón El Progreso (actualmente zona dos) o Pila de Los Rodas; sin autorización alguna le dieron el nombre de “La Victoria”, por el lapso de tres años, pero por inconformidad de la mayoría de vecinos quedó nuevamente con el nombre “La Esperanza”, según Acuerdo Municipal del 26 de septiembre de 1945 (Escobar- Luna, 2008, p.2).

### **Ubicación y extensión geográfica**

El Municipio de la Esperanza, se ubica en el Departamento de Quetzaltenango, en la región VI de Guatemala, se encuentra localizada entre los 14<sup>0</sup> 52’ y 15’’ de latitud norte, y 91<sup>0</sup> 33’ y 42’’ de longitud oeste. Colinda al norte con Olintepeque, al este y sur con Quetzaltenango, al oeste con San Mateo y San Miguel Sigüilá, mismos que son municipios de Quetzaltenango. Su extensión territorial es de 35 km<sup>2</sup>, cuenta con 4 zonas urbanas y una aldea llamada Santa Rita (Escobar-Luna, 2008, p.2).

### **Clima**

El Municipio está situado a una altura de 2,465 metros sobre el nivel del mar; el clima del área es frío, y la mayor precipitación pluvial se da durante los meses de junio a octubre (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

La temperatura media anual es de 15.56 grados centígrados, con una mínima de 7.4 a una máxima de 21.4 grados centígrados; los vientos predominan del noroeste con una velocidad media de 34 Km./hora en el mes de enero, una velocidad mínima de 23 Km./hora en el mes de octubre, se caracteriza por ser 3 viento seco; la humedad relativa media anual predominante es del 72%; el mes más húmedo es septiembre, con una humedad relativa del 80% (Escobar-Luna, 2008, p.2).

## **Recursos Naturales**

### **Hidrografía e Hidrología.**

El municipio cuenta con ríos, arroyos y manantiales que proveen agua para el consumo humano, la agricultura y otras actividades. Estos recursos hídricos también tienen un valor paisajístico y son importantes para la conservación de la flora y fauna local.

En el municipio cuenta con 4 cuencas denominadas: Rio Seco, Rio Xequijel, Rio Sigüilá, Riachuelo Santa Rita. “Existen 11 nacimientos de agua ubicados en la aldea Santa Rita y uno denominado “Los encantos” localizado en la parte fronteriza con el Municipio de San Miguel Sigüilá. Uno de ellos surte de agua al municipio La Esperanza” (García-Oliveros, 2008, p.9).

### **Suelo.**

En el municipio de La Esperanza “se encuentra en la cuenca alta del Rio Samalá y la mayor parte de su territorio representa una pendiente suavemente inclinada y plana del centro al sur. El 60% del terreno del municipio es plano y el 40% restante es inclinado” (Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia [SEGEPLAN], 2010, p.33).

### **Bosques.**

El municipio por ser un sector altamente urbano, pero aun así conserva algunas partes boscosas solo que estas se encuentran en propiedades privadas con una extensión entre 300 y 325 hectáreas, y el único bosque comunal colinda con San Miguel Sigüilá aproximadamente con 350 hectáreas (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

La Esperanza se encuentra en una región montañosa y boscosa lo que le brinda una importante cobertura forestal. Los bosques proporcionan leña, y otros productos forestales no maderables, como la conservación de la biodiversidad y la regulación del agua.

### **Flora y Fauna.**

Por ser un municipio con poca vegetación, y la destrucción de la fauna y flora hace a que exista muy poca la vida silvestre como: ardillas, conejos silvestres, mazacuata y la coral. Además de diversas aves características de la región como: los zanates, pájaros, palomas, y el tecolote (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

Los tipos de árboles que se encuentran en la zona son muy pocas boscosas, pero aun así se puede encontrar el pino que es característico de la región fría, el encino, el roble, y el eucalipto. Sobre todo, más de alguno de los pobladores tienen en sus propiedades palos de fruto como la manzana, durazno, cerezo y la ciruela para su autoconsumo (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

### **Población**

La población se define como el “conjunto de personas que habitan en un lugar determinado” Real Academia Española (RAE, s.f., definición 3).

Otra definición sería: “Cuantos hombres y mujeres, en determinado momento, componen el género humano sobre el planeta o los habitantes de un Estado, provincia u otra comarca o sitio en que se vive en estabilidad al menos relativa” (Ossorio, s.f., p.737).

De acuerdo con las definiciones anteriores podemos entender que la población se refiere al conjunto de personas que habitan en una determinada área geográfica o territorio. El número de

pobladores de un lugar es fundamental para el estudio y la distribución de la inversión de servicios públicos proporcionados por el gobierno central y es de suma importancia para las empresas públicas y privadas al momento de decidir en invertir en un lugar determinado.

El Instituto Nacional de Estadística (INE), quien es el encargado de llevar, recopilar, analizar y difundir datos estadísticos del país. En el año 2018 inició con el registro y actualización del número de habitantes del país, por lo que fue llamado como: “XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda”, y de acuerdo con los resultados se determinó que “en Guatemala hay 14,901,286 habitantes de los cuales 22,166 se encuentran viviendo en el Municipio de La Esperanza” (INE, 2018).

### **Población por sexo.**

De las 22,166 habitantes que ocupan el Municipio de La Esperanza el 10,508 (47.41%) son hombres y el 11,658 (52.59%) son mujeres (INE, 2018). Por lo que podemos decir que en el Municipio predominan las mujeres con más de la mitad de la población en diferencia de los hombres.

### **Población por área urbana y rural.**

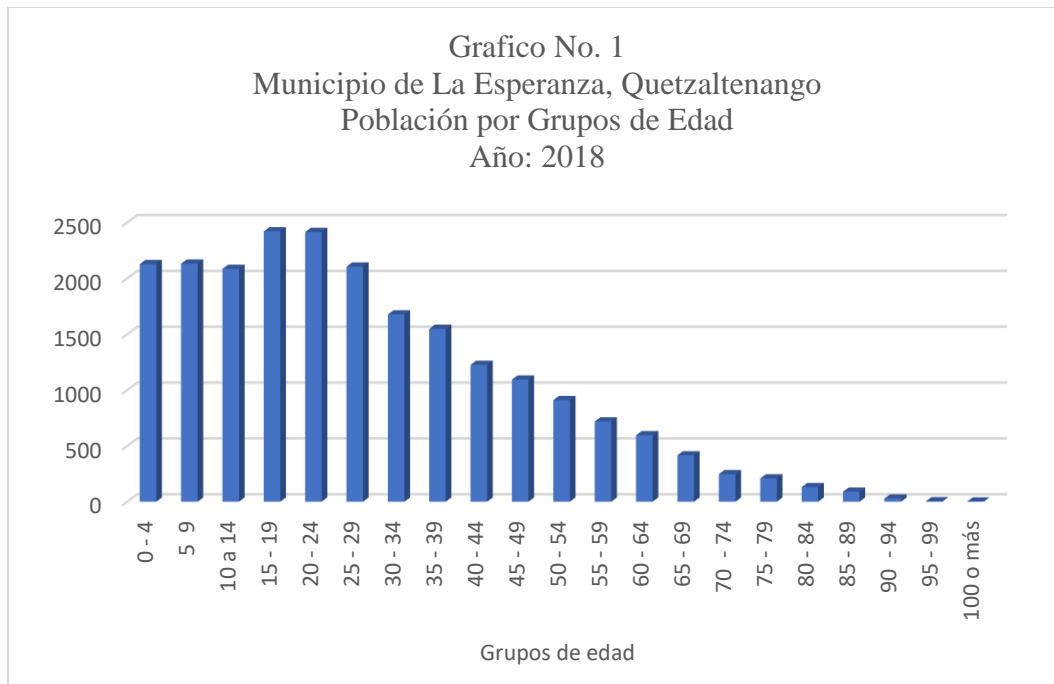
Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe define:

- La población urbana: es aquella que reside en ciudades, villas y pueblos (cabeceras departamentales y municipales), así como en aquellos otros lugares poblados que tienen la categoría de colonia o condominio y que cuentan con más de 2.000 habitantes, siempre que en dichos lugares poblados el 51% o más de los hogares dispongan de alumbrado con energía eléctrica y servicios de agua por tubería.
- La población rural: es aquella que reside en aldeas, caseríos y fincas (CEPAL, 2013).

La diferencia entre población urbana y población rural se basa principalmente en el lugar de residencia y las características del entorno del que lo rodean, las cuales pueden ser: las diferentes actividades económicas que realizan, el nivel y la calidad de los servicios básicos y el estilo de vida en el que viven los habitantes de cada zona.

La población que se encuentra viviendo en el área urbana del Municipio de La Esperanza es de “19,724 habitantes que es el equivalente al 88.98% de la población, y el resto de los 2,442 (11.02%) pobladores residen en el área rural” (INE, 2018). Por lo que se proyecta que el Municipio de La Esperanza en pocos años, se convertirá en un lugar de residencia completamente urbana, y así elevando el nivel de vida de sus habitantes.

**Población por grupos de edad.**



Fuente: XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda de 2018 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como se puede observar en la gráfica anterior, la mayor parte de los habitantes se concentran entre los rangos de 15 a 24 años, por lo que el Municipio sea considerado como un lugar de pobladores altamente jóvenes. Esto hace a que el lugar se desarrolle de manera rápida y eleve la productividad de la mano de obra juvenil, así aumentando el nivel productivo de los sectores tecnológicos y sociales a gran escala (INE, 2018).

### **Población por grupo étnico.**

Un grupo étnico es “una comunidad que no solo comparte una ascendencia común sino además costumbres, un territorio, creencias, una cosmovisión, un idioma o dialecto y una aproximación simbólica al mundo semejante, y estos elementos compartidos le permiten tanto identificarse a sí mismo como ser identificado por los demás” (CEPAL, 2011, p.11).

En lo anterior, podemos definir que un grupo étnico se refiere a la distribución y composición de las personas en una determinada área geográfica según su pertenencia étnica o cultural, y se basa en características compartidas como el idioma, las costumbres y tradiciones.

En Guatemala existe varias comunidades de diferentes descendencias y grupos étnicos pero los más reconocidos es el “Maya, Garífuna, Xinca, Afrodescendiente, Ladino y el Extranjero, Aunque este último no constituye un grupo étnico en específico, y se tomara como cualquier cultura del mundo” (INE, 2018). En la siguiente tabla se observará la auto denominación de los grupos étnicos del Municipio de La Esperanza.

Tabla No. 1

*Municipio de La Esperanza, Quetzaltenango*

*Población por Grupos Étnico*

<b>Grupo Étnico</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Porcentaje</b>
Maya	12,202	55.05%
Garífuna	14	0.06%
Xinka	5	0.02%
Afrodescendiente/Creole/Afromestizo	6	0.03%
Ladino	9,845	44.41%
Extranjero	94	0.42%

Fuente: XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda de 2018 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

La mayoría de los pobladores se auto identifican con el grupo étnico Maya, debido a que el Municipio tiene características de la cultura y que representa más de la mitad de la población que vive en el Municipio de La Esperanza, y por consiguiente el 44.41% de los pobladores se autodenominan como Ladinos en consecuencia de la colonización de los españoles y sobre todo por estar cerca de la Cabecera Departamental de Quetzaltenango (INE, 2018).

### **Población económicamente activa.**

La población económicamente activa (PEA) se refiere al conjunto de personas que están en edad de trabajar y disponibles para participar en actividades económicas remuneradas. En otras palabras, la PEA incluye a todas las personas que se encuentran en la fuerza laboral, ya sea que estén empleadas o desempleadas, pero buscando activamente empleo.

Por otro lado, llámese así a la parte de la población total que participa en la producción económica. (...) se contabiliza en la PEA a todas las personas mayores de una cierta edad (10



años en el caso guatemalteco) que tienen empleo o que, no teniéndolo, están buscándolo o a la espera de alguno (Instituto de Agricultura, Recursos Naturales y Ambiente Universidad Rafael Landívar [IARNA-URL], 2013, Ficha Técnica, Párr.1).

El concepto de PEA es relevante para el análisis económico y la planificación del desarrollo, ya que permite comprender la participación de la población en la fuerza laboral y evaluar el nivel de empleo y desempleo de un país o región determinada.

El censo realizado en 2018 por el INE refleja que el total de las 8,679 personas censadas mayores de 7 años, 8,478 son los individuos que se encuentran desarrollando cualquier actividad económica por lo que corresponde al 98% del total de la población censada, y el resto 201 (2%) se encuentran en busca de empleo (INE, 2018).

Dado a lo anterior, El Municipio de La Esperanza es un sector muy activo ya que la mayor parte de su población es trabajadora o desarrolla alguna actividad que genera remuneración y por consiguiente ayuda a que el desarrollo del Municipio sea continuo.

### **Densidad poblacional.**

La densidad poblacional se refiere a la medida de la cantidad de personas que viven en un área específica, generalmente expresada como el número de personas por unidad de área. Sin embargo, puede tener implicaciones significativas en diversos aspectos, como la infraestructura urbana, la disponibilidad de recursos, el acceso a servicios básicos, la calidad de vida y el impacto ambiental.

El Municipio de La Esperanza es caracterizado como un lugar altamente poblado ya que su densidad poblacional equivale aproximadamente a 633 Hab/km<sup>2</sup> (INE, 2018). Lo que significa que su cercanía a la Cabecera Departamental Quetzaltenango influye mucho por la atracción de

personas que deciden ir a vivir a este Municipio y por ser una zona altamente urbana, los servicios públicos son más accesibles como el agua potable, luz, alumbrado público, drenajes, entre otros (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

### **Condiciones de vida.**

Las condiciones de vida son determinantes factores que afectan la calidad y el nivel de vida de las personas en una determinada área geográfica. Estas condiciones pueden abarcar diversos aspectos, como el acceso a servicios básicos, el nivel de ingresos, la vivienda, la educación, la salud, el empleo, la seguridad, el medio ambiente y la infraestructura.

El Índice de Desarrollo Humano (IDH), según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo en Guatemala (PNUD) en su Informe Nacional de Desarrollo Humano define que las condiciones de vida son “un indicador sintético que expresa tres dimensiones básicas del desarrollo humano: salud, educación y nivel de vida. El valor del índice del desarrollo humano puede ser entre 0 y 1, donde 0 indica el más bajo nivel de desarrollo humano, y 1 indica un desarrollo humano alto” (PNUD, 2011, p.5).

Las variables de cálculos para establecer IDH= Índice de salud x Índice de educación x Índice de ingresos, del Municipio de la Esperanza son los siguientes: “el nivel de salud 0.760, educación 0.765, ingresos 0.644 = 0.723” (PNUD, 2011, p.6). El resultado anterior, se refiere que el nivel de desarrollo es aceptable para el Municipio y se estima que los servicios básicos son suficientes para la población.

### **Idioma**

El Idioma es la forma de comunicación comúnmente aceptada y utilizada por la mayoría de la población y puede ser una parte importante de su cultura e identidad. La Real Academia

Española define que el Idioma es “Lengua de un pueblo o nación, o común a varios.” (RAE, s.f., definición 1).

El Idioma que hablan los vecinos del Municipio de La Esperanza es perteneciente a la etnia Maya, pero con el lenguaje que aprendieron hablar los pobladores es el idioma español ya que representan el (94%) del total de los habitantes del lugar, y el resto de la población se comunica con el idioma de la región que es el K'iche' y el Mam que representa el (6%) de los habitantes del Municipio (INE, 2018).

### **Alfabetismo.**

El alfabetismo se define como: “La capacidad de una persona para leer y escribir, comprendiéndolo, un enunciado sencillo y conciso sobre hechos relacionados con su vida cotidiana” (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2006, p.31). Por otro lado, el alfabetismo abarca la capacidad de leer, escribir, comprender y utilizar la información de manera efectiva para que la población pueda participar plenamente en la sociedad.

De acuerdo con el XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda de 2018 del Instituto Nacional de Estadística dio a conocer que la tasa de alfabetización del Municipio de La Esperanza es alta, debido a que los resultados fueron del 92.22% que corresponden a las personas que sí saben leer y escribir en el idioma español. De este modo el Municipio se desarrolle de una manera óptima reduciendo los niveles de la pobreza, y aumentando las posibilidades de tener un empleo, mejorar sus ingresos y el nivel de vida. (INE, 2018).

## **Traje típico**

Por ser un Municipio altamente poblado por la cultura maya, aún conservan la mayoría de sus costumbres y tradiciones. “La población femenina Maya viste güipil multicolor, corte plisado, faja, perraje, y un listón en el pelo; mismo que no ocurre con la población masculina que utiliza ropa contemporánea, al igual que la población no indígena” (SEGEPLAN, 2010, p.15).

## **Deporte**

Las actividades físicas que practican la mayoría de los pobladores del Municipio de La Esperanza: es el ciclismo y el atletismo siendo a veces representante, en eventos deportivos que se desarrollan a nivel nacional e internacional, quedando algunos de los participantes campeones en estas dos ramas del atletismo (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

## **Gastronomía**

Algunos de los platillos exquisitos que prepara la población del Municipio de La Esperanza es el pepián, jocón, estofado, paches de papa, tamales de arroz entre otros, acompañados con tortillas o tamales de maíz (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

## **Religión**

“El credo de la población es predominante la católica” (García-Oliveros, 2008, p.13). Pero existen diferentes cofradías como: La Virgen, San José, Señor Sepultado, Virgen María Auxiliadora, Virgen de Dolores, patrono del Municipio, Niño de la Cruz, entre otras; la evangélica, mormona, y en menor escala la religión Maya (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

## **Tradiciones y costumbres**

Durante las celebraciones como bautizos, primeras comuniones, confirmaciones, pedimentos y matrimonios la tradición es llevar en canastos cubiertos con servilletas de color café los alimentos, se realiza un baile tradicional en honor a los anfitriones, y las celebraciones son dirigidas por Tartulero (maestros de ceremonias) (SEGEPLAN, 2010, p.14).

El jueves de la Asunción en el cerro de San Sija de la Aldea de Santa Rita, “se reúnen los guías espirituales mayas para presentar a los nuevos guías; también decoran las especies forestales con diversas frutas para que haya abundancia” (SEGEPLAN, 2010, p.14).

El 31 de octubre de cada año, los pobladores visitan el cementerio municipal en vísperas del Día de los Todos los Santos 1 de noviembre, para adornar y llevar comida a los panteones para honrar a sus familiares y amigos (Municipalidad de La Esperanza, s.f.).

### **Celebraciones principales.**

“La feria patronal se celebra el día 3 de mayo, fecha en que se conmemora el Día de la Cruz. Y algunas fiestas religiosas es la semana santa, día de los Santos, y las Fiestas de Navidad.” (SEGEPLAN, 2010, p.15).

## **Actividad Económica**

La actividad económica de un municipio se refiere al conjunto de actividades productivas y comerciales que tienen lugar dentro de su territorio y que contribuyen a generar ingresos, empleo y desarrollo para la localidad. Estas actividades pueden abarcar diversos sectores, como la agricultura, la industria, el comercio, los servicios y el turismo.

Algunos municipios de Quetzaltenango pueden tener una economía predominantemente agrícola y La Esperanza por ser cercano a la cabecera departamental, su actividad económica principal sigue siendo la Agricultura como sector primario, ya que en la sección se encuentran las productoras de leche, siembras de papa, hortalizas, maíz, crianza y venta de ganado, porcino y de aves, cultivos de invernadero (SEGEPLAN, 2010).

En el sector secundario se encuentran empresas constructoras, fábricas de block, adobe y adoquines y cualquier otro tipo de materiales para la construcción, la fabricación de productos de metal y artesanales, industria textil, fabricación de alimentos y la fabricación de hojalatería y joyería fina (SEGEPLAN, 2010).

Por último, en el sector Terciario se encuentran la prestación de servicios de mano de obra calificada como lo son los servicios profesionales de cualesquiera de las áreas y/o segmentos de su especialización, pero la mayoría de la población se desplazan al Municipio de Quetzaltenango para ofrecer sus servicios profesionales (SEGEPLAN, 2010).

Es importante mencionar el desarrollo económico que adquiere la zona 1 con los centros comerciales y el desarrollo industrial de la Licorera Quetzalteca, que posee su centro de producción en la Aldea Santa Rita. Se considera el turismo como otra potencial fuente de ingresos para la población, el desarrollo del ecoturismo y turismo comunitario a través de los proyectos mancomunados (Municipalidad de La Esperanza, 2020. p.28).

Es importante destacar que la actividad económica de un municipio puede estar interconectada con la de otros municipios, regiones o incluso con países a través de las relaciones comerciales y de suministro o tratados que tiene Guatemala. De este modo, es esencial la comprensión y el análisis de las actividades económicas del lugar para la planificación y el

desarrollo local, ya que permite promover el crecimiento y la sostenibilidad de la economía de la localidad.

### **Servicios básicos**

Los servicios básicos o públicos son una serie de actividades que son reguladas por el Estado o por el sector privado con la vigilancia del gobierno, para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, a través de la prestación de servicios como: salud, educación, transporte, energía eléctrica, entre otros (Municipalidad de La Esperanza, s.f.). Estos servicios básicos son fundamentales para el desarrollo humano y su disponibilidad y calidad son indicadores importantes del nivel de desarrollo y del bienestar de la comunidad.

#### **Salud Pública.**

Lo podemos definir como: “El conjunto de servicios públicos o privados que tienen por finalidad mantener o mejorar el buen estado sanitario” (Ossorio, s.f., p.869). De igual forma, la salud pública de un municipio se refiere a las acciones, políticas y programas implementados a nivel local para proteger, promover y mejorar la salud de su población. Estas acciones están destinadas a abordar los problemas de salud específicos que afectan a la comunidad local y a garantizar un entorno saludable para sus habitantes.

El Municipio de la Esperanza cuenta con dos Centros de Salud actualmente, el primero es un centro de salud tipo B, el segundo se encuentra en el otro en el límite de las zonas 3 y 4 por la calle real a San Juan, un Puesto de Salud en la Aldea Santa Rita y 4 hospitales privados (Municipalidad de la Esperanza, 2020, p.15).

“En cuanto a la atención en salud por parte del sector privado, se cuentan con 12 clínicas médicas en distintas áreas, farmacias y 3 hospitales privados de especialidades” (Municipalidad

de La Esperanza, 2020, p.16). Estos servicios de salud se saturan de pacientes ya que muchas personas de los municipios aledaños asisten a ellos, por la calidad del servicio.

Los servicios que brindarán los Puestos de salud son: atención de emergencias, control prenatal y atención al recién nacido, vacunación a niño/a, salud reproductiva, saneamiento del medio ambiente, vacunación canina, control de crecimiento del niño y la niña, consejería en lactancia materna (SEGEPLAN, 2010).

## Vivienda.

Tabla No. 2  
Municipalidad de La Esperanza.  
Tipos de vivienda, Material de paredes exteriores, techo y piso.

Tipo de vivienda							
<b>Casa formal</b>	<b>Apartamento</b>	<b>Cuarto en casa de</b>	<b>Rancho</b>	<b>Improvisada</b>	<b>Otro</b>		
5799	47	8	1	1	2		
Material predominante en paredes exteriores							
<b>Ladrillo</b>	<b>Block</b>	<b>Concreto</b>	<b>Adobe</b>	<b>Madera</b>	<b>Lamina Metalica</b>	<b>Lepa, palo o caña</b>	<b>Otro</b>
177	5047	479	84	26	42	1	2
Material predominante en el techo							
<b>Concreto</b>	<b>Lámina metálica</b>	<b>Asbesto cemento</b>	<b>Teja</b>	<b>Paja, palma o similar</b>	<b>Otro</b>		
3375	2408	31	37	1	6		
Material predominante en el piso							
<b>Ladrillo cerámico</b>	<b>Ladrillo de cemento</b>	<b>Ladrillo de barro</b>	<b>Torta de cemento</b>	<b>Parqué/vinil</b>	<b>Madera</b>	<b>Tierra</b>	<b>Otro</b>
2347	1252	23	1215	7	5	88	3

Fuente: XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda de 2018 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como se puede observar en la tabla anterior, las características de las viviendas del Municipio son formales, es decir, que las paredes de las casas son construidas con materiales de block y concreto las más predominantes, así mismo, la construcción del techo es utilizada el concreto y la lámina metálica.



Los materiales utilizados en las viviendas del Municipio en la sección del piso, es el cerámico ya que es un material lujoso y estético, en segundo lugar, se encuentra el cemento o granito, por su característica que dura más tiempo que el cerámico, y en, por último, se encuentra la torta de cemento, por su particularidad de que es económico y duradero.

### **Educación.**

En el Municipio de La Esperanza existen 43 establecimientos que imparten todos los niveles de enseñanza comenzando desde preprimaria hasta diversificado de los cuales, 24 son centros educativos oficiales o del gobierno y 19 son instituciones administrados por el sector privado (SEGEPLAN, 2010).

Los aspectos que intervienen en la poca cobertura que registran los establecimientos educativos consiste en la migración con fines educativos de un fuerte porcentaje de la población en edad escolar hacia la ciudad de Quetzaltenango. En educación superior desde el año 2017 funciona la Universidad Mariano Gálvez en la zona 1 del municipio, institución que presta el servicio con varias carreras universitarias (Municipalidad de La Esperanza, 2020, p.13).

Cabe resaltar, que en Guatemala enfrenta varios desafíos en el ámbito educacional que de igual forma afectan a los municipios, en la calidad y equidad de los sistemas educativos. Algunos de los problemas es el acceso y a la cobertura limitada, la desigualdad educativa, la baja calidad en la enseñanza, la deserción y abandono escolar, la pobreza y el acceso a recursos, conflictos culturales y lingüísticos, y finalmente el financiamiento insuficiente en el ámbito educativo.

### **Agua potable.**

El Municipio de La Esperanza cuenta con varios nacimientos de agua y se estima que puedan existir 14 nacimientos, pero debido a la poca abundancia que generan estos nacimientos y por el cambio climático solo se cuentan con 4 nacimientos que actualmente surten a la población con agua potable (Municipalidad de la Esperanza, s.f.).

La Municipalidad de La Esperanza a través del Acta Municipal No. 44-2004 Punto Decimo. En el artículo No. 6 “establece que la población tiene permitido consumir hasta 30,000 litros, equivalentes a 30,000 mts<sup>3</sup> al mes, sin recargo por exceso. Y la tarifa varía dependiendo al segmento de uso, ya sea domiciliar Q15.00 y negocios Q50.00” (Acuerdo Municipal 24-2004, art.6).

Por otro lado, los condominios y colonias privadas se abastecen de agua potable por sus propios pozos privados ya que existen casos en que el servicio municipal no llega a todos los lugares del Municipio; por lo que es necesario que los usuarios paguen a empresas privadas o a los representantes del condominio o colonia para el mantenimiento y mejoras del servicio. “Con cuotas promedio mensuales de Q.50.00 a Q.75.00, con 24 horas promedio de servicio diario, estos funcionan por sistema de bombeo” (Municipalidad de La Esperanza, 2020, p.10).

### **Energía eléctrica.**

El municipio tiene cobertura del servicio de energía eléctrica de las empresas ENERGUATE y Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango. “La cobertura del servicio de luz del municipio es del 99.16%” (Ministerio de Energía y Minas, 2017, p.9).

En el municipio se encuentra una “Subestación, que funciona como un concentrador departamental, ya que abastece a la ciudad de Quetzaltenango, y algunas partes de

Huehuetenango, Totonicapán, Sololá y San Marcos, a través de una línea de alta tensión que atraviesa todo el municipio” (Municipalidad de La Esperanza, 2020, p.12).

### **Participación ciudadana**

La participación ciudadana se refiere a la implicación activa de los individuos y grupos de una comunidad o sociedad en los asuntos públicos y en la toma de decisiones que afecten a su vida cotidiana y al bienestar de la sociedad en general. En conjunto, la participación ciudadana es un elemento clave para el desarrollo de sociedades más justas, equitativas y responsables.

Según el Banco Mundial define que la participación ciudadana: “desempeña un papel fundamental en la promoción de las instituciones públicas y en posibilitar que sean más transparentes, responsables y efectivas, así como en aportar soluciones innovadoras a los complejos desafíos del desarrollo” (BM, 2019, párr. 1).

La participación de la ciudadanía en el Municipio es muy activa, ya que se encuentran registrados en la Municipalidad de La Esperanza 45 COCODES legalmente inscritos y tienen un aproximado de 340 integrantes cada uno y están establecidos por un periodo de funcionamiento de dos años a partir de su inscripción, además, existen 18 grupos de mujeres que participan en procesos de formación personal, sociopolítica y técnica productiva. Estos procesos formativos se desarrollan con la finalidad de potencializar las capacidades organizativas, de participación e incidencia, así como de emprendimiento local (Municipalidad de La Esperanza, 2020, pp. 26-27).

## **Municipalidad de La Esperanza, del Departamento de Quetzaltenango**

### **Misión y visión de la Municipalidad**

La filosofía en que se fundamenta la Municipalidad de La Esperanza se basa en los objetivos de la mejora de la gestión y de sus servicios gubernamentales. De acuerdo con ello, la visión y misión en que se basa la Municipalidad se describe a continuación.

#### **Visión.**

Ser una municipalidad modelo a nivel regional y conocida ante el mundo, que promueve y facilita procesos de desarrollo integral para los ciudadanos a través de una gestión participativa, personal eficiente, solidario, calificado, competente, innovador y creativo; para que la población del municipio de La Esperanza goce de una ciudad ordenada, más humana segura, más culta, competitiva, financieramente sostenible y sustentable, con servicios eficientes (Municipalidad de La Esperanza, 2020, p.31).

#### **Misión.**

Somos el ente rector Municipal que facilita procesos de desarrollo, solución de problemas colectivos, prestación de servicios Municipales y la promoción de la interculturalidad respetuosa; a través de una gestión participativa, incluyente, fundamentada en la transparencia, justicia y equidad, eficiencia y eficacia; para lograr el desarrollo integral de todos los habitantes del Municipio de La Esperanza (Municipalidad de La Esperanza, 2020, p.31).



## Estructura Orgánica

La Municipalidad de La Esperanza tiene 15 oficinas Municipales que se encuentran al servicio de la población las cuales son los siguientes:

---

<b>OFICINAS MUNICIPALES.</b>	Secretaría Municipal; Dirección Administrativa Financiera Integrada Municipal; Dirección Municipal de Planificación; Dirección de Recursos Humanos;
<b>MUNICIPALIDAD DE LA ESPERANZA.</b>	Dirección de Ordenamiento Territorial; Dirección de Servicios Públicos Municipales Dirección Municipal de La Mujer Oficina Municipal de Protección de Niñez, Adolescencia y Juventud; Policía Municipal; Juzgado de Asuntos Municipales; Dirección Policía Municipal de Transito; Juzgado de Asuntos Municipales de Transito; Centro Cultural; Dirección de Acceso a la Información Pública; Dirección de Gestión Ambiental.

---

Fuente: Municipalidad de La Esperanza Portal web, (consulta realizada 05/12/2021). Recuperado de <https://www.munilaesperanza.laip.gt/>.

## Servicios públicos Municipales

Los servicios públicos son de suma importancia para los habitantes de un Municipio ya que son necesidades básicas que el Estado o el Gobierno tiene la obligación de proveer ya sea total o parcialmente, por lo que estas actividades pueden ser controladas por las autoridades gubernamentales o el sector privado.

Los servicios públicos municipales son un mandato constitucional porque en la Constitución Política de Guatemala regula el Régimen Municipal en el capítulo VII, en donde se le atribuye a

las municipalidades la facultad de atender y velar por los servicios públicos locales; por consiguiente, es un mandato legal, porque en el Código Municipal, se encuentra estipulado y regulado todo lo relativo a la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo a las diversas funciones que se le asignan al alcalde, a los concejales y a los síndicos relacionadas con un funcionamiento eficaz, continuo y seguro de los servicios públicos municipales.

La gestión de los servicios públicos que administra la municipalidad se considera como positiva ya que cubre las necesidades básicas de la población, (...). Actualmente la cobertura de los servicios en el Municipio de la Esperanza se encuentra de la siguiente manera: Tren de limpieza y gestión de los desechos sólidos 40%; servicio de agua potable 78.54%; Energía eléctrica 100%; Sistemas de alcantarillado y drenaje 85%; y una planta de tratamiento de desechos líquidos (Municipalidad de La Esperanza, 2020, p.26).

Es importante destacar que la disponibilidad y calidad de los servicios públicos municipales pueden variar de acuerdo a las políticas locales. Estos servicios son esenciales para el bienestar de los ciudadanos y el desarrollo adecuado del municipio.

El artículo No. 68 del Código Municipal Decreto 12-2002 establece las actividades que deben desarrollar las Municipalidades, por lo podemos mencionar las siguientes competencias:

- Agua potable;
- Alcantarillado;
- Alumbrado Público;
- Administración de mercados y cementerios;
- Limpieza y Ornato;
- Recolección y tratamiento de los desechos sólidos;

- Regulación de transporte;
- Pavimentación y mantenimiento de calles y avenidas del Municipio;
- Administración de la biblioteca pública;
- Promoción y gestión de parques, jardines y lugares de recreación;
- Gestión y administración de farmacias municipales;
- Servicio de policía municipal;
- Cuando su situación financiera lo permita (generar energía eléctrica para el abastecimiento del municipio);
- Coordinar, autorizar y gestionar cualquier establecimiento como: expendio de alimentos y bebidas, hospedaje, higiene o arreglo personal, recreación, cultura y otros que por su naturaleza estén abiertos al público;
- Autorización de licencias de construcción (Código Municipal Decreto 12-2002, Art. 68)

### **Impuestos y Arbitrios**

Las fuentes de ingresos que tiene la Municipalidad ayudan al desarrollo del Municipio con el impulso y realización de proyectos, mejoramiento y prestación de servicios públicos; el funcionamiento del órgano administrativo Municipal, a través del cobro de impuestos que el Congreso de La Republica estipule y decrete al beneficio de la Municipalidad, y los arbitrios y Contribuciones que se encuentran fundamentados en el Artículo No. 100 del Código Municipal Decreto No. 12-2002. En lo anterior, se mencionan todos los ingresos que recauda una municipalidad:

- a) Los provenientes del aporte que, por disposición constitucional, el Organismo Ejecutivo debe trasladar directamente a cada municipio;



- b) El producto de los impuestos que el Congreso de la República decreta a favor del municipio;
- c) Las donaciones que se hicieren al municipio;
- d) Los bienes comunales y patrimoniales del municipio, y las rentas, frutos y productos de tales bienes;
- e) El producto de los arbitrios, tasas administrativas y servicios municipales;
- f) El ingreso proveniente de las contribuciones por mejoras, aportes compensatorios, derechos e impuestos por obras de desarrollo urbano y rural que realice la municipalidad, así como el ingreso proveniente de las contribuciones que paguen quienes se dedican a la explotación comercial de los recursos del municipio o que tengan su sede en el mismo;
- g) Los ingresos provenientes de préstamos y empréstitos;
- h) Los ingresos provenientes de multas administrativas y de otras fuentes legales;
- i) Los intereses producidos por cualquier clase de débito fiscal;
- j) Los intereses devengados por las cantidades de dinero consignadas en calidad de depósito en el sistema financiero nacional;
- k) Los provenientes de las empresas, fundaciones o cualquier ente desconcentrado del municipio;
- l) Los provenientes de las transferencias recurrentes de los distintos fondos nacionales;
- m) Los provenientes de los convenios de mancomunidades de municipios;
- n) Los provenientes de los contratos de concesión de servicios públicos municipales;
- o) Los provenientes de las donaciones;

- p) Los provenientes de aportes especiales esporádicos que acuerden los órganos del Estado;
- q) El precio de la venta de bienes inmuebles;
- r) El ingreso, sea por la modalidad de rentas de los bienes municipales de uso común o no, por servidumbre onerosa, arrendamientos o tasas; así como el ingreso proveniente de las licencias de construcción, modificación o demolición de obras públicas o privadas, dentro de la circunscripción del municipio, y;
- s) Cualesquiera otros que determinen las leyes o los acuerdos y demás normas municipales (Código Municipal Decreto No. 12-2002, Art 100).

En resumen, tanto los impuestos como los arbitrios son formas de financiar las actividades de la municipalidad y con ello proporcionar servicios públicos para sus habitantes. Cabe recordar, que los impuestos son aplicados y determinados por el gobierno central y pueden tener un alcance a nivel nacional, mientras que los arbitrios son establecidos por los gobiernos locales para financiar servicios específicos a nivel municipal.

## MARCO CONCEPTUAL

### Impuesto Único Sobre Inmuebles en Guatemala

#### Definición

El IUSI (Impuesto Único sobre Inmuebles) es un impuesto que se aplica a la propiedad de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional. Este impuesto grava el valor de la propiedad y es una fuente importante de ingresos para el gobierno central o municipal, ya que se utiliza para financiar servicios y obras públicas.

Algunos autores definen el Impuesto Único sobre Inmuebles de la siguiente manera:

Jiménez-Salguero (2012) menciona: Es el impuesto anual cuyo hecho generador es la propiedad o posesión de un bien inmueble ubicado en el territorio de la República de Guatemala, independientemente de que el inmueble se encuentre inscrito o no en el Registro de la Propiedad. (...). Se comprende de terrenos y construcciones en el área urbana y solamente extensión territorial en las áreas suburbana y rural. (p. 61)

Por otro lado, Herrera-García (2004) define que: “El IUSI es un impuesto directo que grava los bienes inmuebles de las personas propietarias o poseedoras y los usufructuarios de bienes del Estado de acuerdo con su valor. Y el monto a pagar es calculado sobre la base del valor del inmueble, según escalas y tasas definidas” (p. 36).

Por último, Nájera-Colmenar (2007) estipula que: “Es un impuesto de carácter nacional, todo inmueble debe de pagar el impuesto, sin importar el municipio en que se encuentre. La base del impuesto es el valor de los bienes inmuebles, tanto los ubicados en la zona rural como en la urbana” (p.31).

Sin embargo, en la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles Decreto No. 15-98 del Congreso de la Republica de Guatemala en el artículo No. 3 define que “este impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes” (art.3).

En lo anterior, podemos definir que el IUSI es un impuesto que cobra el Estado de Guatemala y que está sujeto a todos los bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional de Guatemala y se hallen en áreas rusticas o rurales y urbanas, ya sea que se encuentren construidos o desolados, con el objetivo de que el gobierno lo invierta en el mejoramiento de los servicios básicos y de la infraestructura de las carreteras del país.

Cabe mencionar, que el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) es una figura tributaria de gran relevancia en Guatemala, que ha sido implementada para gravar la posesión y tenencia de los bienes inmuebles ya sea que se encuentren en el área rural o urbana con el objetivo de mejorar la infraestructura y mejorar los servicios básicos en donde se encuentre ubicado la propiedad.

## **Historia Legal**

El Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) en Guatemala tiene una historia legal que ha experimentado diversas modificaciones a lo largo del tiempo y es un tema importante para comprender la evolución de la tributación en el país y su impacto en la sociedad. A continuación, se presenta un resumen de los principales hitos en la evolución del IUSI en Guatemala:

El IUSI no es algo nuevo ya que se remonta desde el año de 1873 con la Contribución territorial (sobre extensión) que “se caracterizaba en gravar todas las propiedades rurales el cual

tenía una tasa impositiva de un cuartillo real a las manzanas de terreno y dos pesos por caballería y que posteriormente fue reducida a la mitad por la opresión de los pobladores” (Asturias-Ortiz, 2012, p.7).

En el año de 1881 entro en vigor el Decreto No. 263 Código Fiscal, donde se establecía que todos los propietarios de bienes inmuebles tenían que pagar lo mismo, sin importar el valor gravado que estas tuvieran. Sin embargo, La principal innovación consistió en la introducción del “impuesto del tres por millar sobre el valor de la propiedad inmueble, que sustituyó a las contribuciones territorial, urbana y de caña de azúcar” (Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales [ICEFI], 2007, p.107). Y el Impuesto sobre la venta y permuta de inmuebles: se establece el pago del 5% sobre el valor del inmueble objeto de la compraventa.

Pero en 1921 con el Decreto Legislativo 1153. Ley de Contribuciones: Capitulo IV Contribuciones sobre inmuebles en el artículo 85 dice lo siguiente: “se establece el pago de una contribución sobre inmuebles ubicados en el territorio de la república, fijando una tasa al valor del tres por millar sobre el capital de la matricula fiscal, delegando el pago al propietario o usufructuario del inmueble” (Asturias-Ortiz, 2012, p.8). Sin embargo, fue hasta la década de 1950 cuando se le otorgo el nombre oficial de IUSI y se formalizo como un impuesto que grava la propiedad.

A partir de 1953 la Municipalidad de Guatemala estableció un arbitrio de Renta Inmobiliaria que “posteriormente otras municipalidades del área metropolitana contaron dentro de sus cargas impositivas el Arbitrio sobre Renta Inmobiliaria que gravaba la renta real o estimada de las propiedades de sus jurisdicciones” (Flores-Faena, 2012, p. 42).

Posteriormente, en 1966 en el Decreto Legislativo 16-27 se establecía que el valor de los bienes inmuebles se incrementaría por escalas y que, en los terrenos aun no construidos situados en zonas urbanas, cuyo valor excediera de Q. 10,000.00, se consideraría el doble del valor que se tenían registrado. Pero solo estuvo vigente durante el año de 1,967 estableciendo el valor de las matrículas que se excedieran de los Q. 20,000.00 se le incrementaría al tres por millar (Nájera-Colmenar, 2007, p.28).

En dicho Decreto en el Capítulo VI reforma el Artículo No.85 de la Ley de Contribuciones, el cual modifica la tabla de contribución anual sobre el capital de la matrícula registrada quedando en la siguiente forma: de Q.0.00 a Q.1,000.00 están exentos; de Q.1,001.00 a Q.20,000.00, el tres por millar; de Q.20,001.00 a Q.50,000.00, el seis por millar; de Q.50,001.00 en adelante, el ocho por millar. (Reformas de Leyes Tributarias, Decreto 80-74, Art.19).

En los años siguientes, el IUSI se convirtió en una parte integral del sistema tributario guatemalteco, pero su aplicación y recaudación enfrentaron desafíos significativos. La evasión fiscal y la falta de fiscalización adecuada fueron uno de los problemas más recurrentes que afectaron la recaudación de este impuesto. Mas adelante en 1974 el Congreso de La Republica emite el Decreto No. 80-74 en donde se estipula una serie de reformas de leyes tributarias con el objetivo de aumentar los ingresos para el Presupuesto de Ingresos y Egresos del Estado.

Cuatro años más tarde en 1978 se emite el Decreto No. 37-78 por el Congreso de la Republica de Guatemala, en donde se establecía en el Artículo No. 23 que el 50% de la recaudación se le distribuiría a las Municipalidades de Guatemala por concepto de contribución sobre inmuebles y serán distribuidos por conducto del Instituto de Fomento Municipal -INFOM- destinado sin fines específicos (Mejía-Victorio, 2015). En el mismo año a través del Acuerdo Gubernativo Numero

1-80 del Ministerio de Finanzas Publicas se crea la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como una dependencia del Ministerio de Finanzas. Un año más adelante el impuesto sobre bienes inmuebles pasa de la Dirección General de Rentas Internas a la DICABI.

En 1987 con el Decreto No. 62-87 nace la Ley de Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) con el objetivo de evitar la doble tributación que resultaba de la aplicación simultánea del impuesto sobre bienes inmuebles y el arbitrio de renta inmobiliaria a causa de existir una duplicidad en los cobros de dicho impuesto, ya que el impuesto territorial sobre inmuebles que era cobrado por el Estado, y el arbitrio de renta inmobiliaria era cobrado y administrado por Las Municipalidades (Flores-Faena, 2012).

Con este nuevo Decreto No. 62-87 modifica nuevamente la tabla de valor con las siguientes escalas de valores: de Q.0.00 a Q.2,000.00 quedan exentos del pago; de Q.2,000.01 a Q.20,000.00 el dos por millar; de Q.20,000.01 a Q.70,000.00, el seis por millar y de Q.70,001.00 en adelante, el nueve por millar. (Ley del IUSI, Decreto No. 62-87, art. 11). Y con ello se agrega un nuevo método para la revaluación de los bienes inmuebles por medio del Autoevaluó.

En consecuencia, de lo anterior, en 1994 se reforma 2 artículos de La Ley del IUSI siendo las destacadas los siguientes:

- El destino del Impuesto, referente a que el impuesto, las multa e intereses les corresponde a las municipalidades del país para el desarrollo local y al Estado para el desarrollo municipal;
- Y para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, le trasladaría expresamente dichas atribuciones, por consiguiente, el monto

recaudado les correspondería a las Municipalidades respectivas el cien por ciento (100%) (Ley del IUSI Decreto 57-94, art.1).

- Los Sujetos del Impuesto: Son contribuyentes las personas propietarias de bienes inmuebles y usufructuarios de los bienes del Estado (Ley del IUSI Decreto 57-94, art.2).

En ese contexto, se implementaron reformas para modernizar la administración tributaria y aumentar la base de contribuyentes del IUSI. Estas medidas incluyeron la adopción de tecnologías de información y la mejora en los procesos de fiscalización para reducir la evasión fiscal. “A partir de dicha reforma (1,994) se inició el proceso de traslado de la administración del impuesto. No obstante, en 1,997 se promulgó una nueva ley, Decreto 122-97, que lo modificó radicalmente, cuya estructura de tarifas hizo que tuviese una alta regresividad, razón por la cual, fue derogada” (Nájera-Colmenar, 2007, p.29).

El día 26 de febrero de 1998, el Congreso de la República de Guatemala, divulgó el Decreto No. 15-98 Nueva Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), que hasta la actualidad es el que se mantiene en vigencia “que utilizó nuevamente la figura del autoevalúo, estableció rangos sobre los valores inscritos y una tarifa progresiva para el pago del impuesto, del 2 al 9 por millar” (ICEFI, 2007, p.220).

A pesar de los obstáculos, el IUSI se mantuvo como un componente esencial en la estructura tributaria del país. En 2009, se llevó a cabo una reforma tributaria que estableció cambios significativos en la legislación del IUSI. Esta reforma buscaba mejorar la equidad y eficiencia del sistema, así como fortalecer la recaudación para financiar programas sociales y de desarrollo. En los últimos años, el IUSI ha seguido siendo objeto de debate y discusión en el ámbito político y económico de Guatemala. Se han propuesto reformas persistentes en la recaudación y promover una mayor equidad en la distribución de la carga tributaria.



En conclusión, la historia legal del IUSI en Guatemala refleja la evolución del sistema tributario del país y sus esfuerzos por mejorar la recaudación y la administración fiscal. A lo largo de los años, el IUSI ha sido un instrumento clave para financiar los servicios públicos locales y contribuir con el desarrollo económico y social del país.

### **Destino del impuesto**

El destino del impuesto tal como se establece en el Artículo No. 2 de la Ley del IUSI: “Las multas e intereses les corresponde a las municipalidades para el desarrollo local, y al Estado para el desarrollo municipal” (Ley del IUSI Decreto 15-98, Art.2).

De acuerdo con el Artículo No. 2 de la Ley del IUSI define los siguientes destinos que debe de tener el impuesto de acuerdo con las situaciones en que se encuentren el impuesto a recaudar y la capacidad de las municipalidades.

- El producto recaudado por la administración tributaria de los contribuyentes afectos al dos 2 por millar, se trasladará a las municipalidades respectivas en su totalidad, ingresándolos como fondos propios;
- El producto recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos al seis o nueve por millar se distribuirá veinticinco por ciento (25%) para el Estado y el setenta y cinco por ciento (75%) para las municipalidades, en cuya jurisdicción territorial esté ubicado cada inmueble, como fondos privativos. Los recursos provenientes de la aplicación del impuesto a que se refiere la presente ley únicamente podrán destinarse por las municipalidades como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; y

hasta un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento;

- Para aquellas municipalidades que no posean capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Banco de Guatemala, como agente financiero del Estado, acreditará lo recaudado por la administración tributaria a la cuenta denominada Impuesto Único Sobre Inmuebles Municipalidades, enviando al Ministerio de Finanzas Públicas, informe de las cantidades acreditadas en la cuenta, indicando el porcentaje que corresponda al Estado y a las municipalidades respectivamente;
- Para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones. Por consiguiente, el monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarán como fondos privativos (Ley del IUSI Decreto 15-98, Art.2).

Es importante destacar que la asignación y el uso de los ingresos del IUSI pueden variar de un municipio a otro, ya que cada uno tiene la autonomía para determinar sus prioridades y necesidades locales. Además, la transparencia en la gestión de estos recursos es fundamental para garantizar que se utilicen de manera efectiva y en beneficio de la comunidad.

### **Objeto del impuesto**

El Impuesto Único sobre Inmuebles de acuerdo con el Artículo No. 3: recae en todos los bienes inmuebles que se encuentren integrados por los mismos terrenos, estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y a los cultivos permanentes (Ley del IUSI Decreto 15-98).

En el mismo artículo menciona: que los bienes que se encuentren dentro del inmueble no serán sujetos del impuesto como, por ejemplo: la maquinaria y el equipo que se sitúen sobre ella, además las instalaciones que se encuentran al servicio del Estado como los dispensarios, centros de salud, escuelas, u otros centros de beneficio social.

### **Base imponible**

Nájera Colmenar (2007) menciona que la base imponible del impuesto: “es la valuación fiscal de inmueble que surge de las operaciones de catastro. Esta valuación suele ajustarse mediante los coeficientes de actualización que se fijan en norma anual” (p.61).

En lo anterior podemos decir que la base imponible del IUSI se refiere al valor sobre el cual se calcula el impuesto a pagar por la propiedad. Es decir, es la medida sobre la que se aplica la tasa impositiva para determinar la cantidad que los propietarios de los inmuebles deben de pagar.

Para determinar la base imponible a los inmuebles deben de pertenecer a los mismos propietarios en calidad de sujetos pasivos. Según Mejía-Victorio (2015), menciona las siguientes circunstancias de valores:

El valor del terreno, las estructuras, construcciones e instalaciones adjuntas permanentemente a los inmuebles así como a sus mejoras, y si presentan cultivos permanentes; el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales en la ubicación en que se encuentren las propiedades, y por último la situación en que se encuentren los bienes, ya sea en la naturaleza urbana, suburbana o rural, la población, su ubicación, y los servicios que posea la vivienda (p.20).

Sin embargo, la Ley del IUSI menciona que la base imponible o impositiva de son los valores de los distintos inmuebles que le pertenezcan a un mismo contribuyente se considerará:

- El valor del terreno;
- Las mejoras adheridas a los inmuebles;
- Los cultivos;
- El lugar en que se encuentre el inmueble ya sea urbana o rural (Ley del IUSI Decreto 15-98, Art. 4).

Esta valuación deberá encontrarse actualizada, y consistirá por el Autoavalúo presentado por los dueños, o el avalúo realizado o aprobado por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI-, o en su caso el avalúo practicado por la Municipalidad, siempre y cuando esta entidad se encuentre facultado en la administración del impuesto, o por los nuevos valores consignados en el aviso notarial en caso de enajenación o transferencia de los bienes inmuebles (Rivera-Estrada, 2016, pp.73-74).

Es importante destacar, que el IUSI es un impuesto que se aplica sobre un bien inmueble, por lo que afecta principalmente a los propietarios de terrenos, viviendas, edificios y otros bienes inmuebles, y la base imponible generalmente se establece tomando como referencia el valor catastral o valor fiscal de los bienes inmuebles.

### **Disminución del valor del Inmueble**

Cuando un bien inmueble sufre de algún daño provocado por la misma naturaleza ya sea por desastres como: paso de huracanes, inundaciones, deslaves, hundimientos, erosión de suelos entre otros fenómenos naturales, así como las construcciones de fábricas, cementerios, índice de violencia en la zona de la propiedad y otras situaciones que sean comprobables y que afecten al inmobiliario, se puede establecer una disminución del valor de la matrícula del bien previamente registrado.

## **Hecho generador**

El hecho generador en la Ley de Impuesto Único Sobre Inmuebles no se encuentra muy clara, pero se puede decir que “se genera al momento en que una persona individual o jurídica sea poseedora de un título de un bien inmueble” (Jiménez-Salguero, 2012, p.68).

El hecho generador del IUSI es la propiedad, posesión o tenencia de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Guatemala. En otras palabras, el simple hecho de ser dueño, poseer o tener bajo su dominio un bien inmueble hace que el contribuyente esté sujeto al pago de este impuesto.

## **Sujetos del impuesto**

El Código Tributario Decreto 6-91 emitido por el Congreso de la Republica establece que existen 2 sujetos en la obligación jurídica tributaria:

- ***Sujetos activos:*** “Son todas las obligaciones tributarias interpuestas por el Estado o un ente público acreedor del tributo” (Código Tributario Decreto 6-91, art.17).
- ***Sujetos pasivos:*** “Son todas las personas que en calidad de contribuyentes están obligados al pago de los tributos interpuestos por el sujeto activo” (Código Tributario Decreto 6-91, art.18).

El IUSI como cualquier otro impuesto tiene sujetos pasivos y sujetos activos claramente definidos. Los sujetos pasivos son aquellos que están obligados a pagar el impuesto, mientras que los sujetos activos son las entidades o personas responsables de recaudar y administrar el impuesto.

### **Sujetos activos del IUSI.**

“Son todas las municipalidades del territorio de Guatemala que tienen a su cargo la administración del IUSI y El Ministerio de Finanzas Publicas a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles” (López-Mérida, 2019, p.33).

### **Sujetos pasivos del IUSI.**

En la Ley del IUSI Decreto No. 15-98 estipula que los sujetos al impuesto son: “Propietarios, poseedores y usufructuarios de bienes del Estado” (Ley del IUSI Decreto No. 15-98, art. 8).

- ***Son propietarios:*** Las personas individuales o jurídicas cuyos inmuebles se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad;
- ***Son poseedores de bienes Inmuebles:*** Las personas individuales o jurídicas que carezcan de un título que se pueda inscribir al Registro de la Propiedad;
- ***Son usufructuarios de bienes del Estado:*** Todas aquellas personas individuales o jurídicas que disfruten de bienes inmuebles que le pertenecen al Estado con la obligación de conservarlos (MINFIN, 2011).

### **Responsables Solidarios**

Son responsables las personas individuales o jurídicas que se encuentran en representación del contribuyente que aparece en el nombre del título de propiedad. Por lo que son solidarios y mancomunadas en la representación. La ley IUSI Decreto 15-98 menciona las siguientes representaciones:

1. Los albaceas, representantes de una mortal, herederos o legatarios de los bienes inmuebles;

2. Los fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;
3. Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal; y,
4. Las personas individuales o jurídicas por el impuesto y multas que se adeuden a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título (art. 9).

### **Valor de la Tasación**

La base imponible del impuesto se determina por el valor del inmueble, y se realiza a través de la escala que se encuentra vigente hasta la actualidad, y que sigue siendo la misma desde el año de 1987 a través del Decreto No. 62-87.

Según la Ley del IUSI Decreto 15-98 menciona la siguiente escala y tasa de valor:

La suma de los valores registrados se le aplica la tasa imponible del (2, 6 y 9 por millar). Y en la escala de los valores comprendidos de Q.0.00 hasta Q.2,000.00 exentos; la segunda de Q. 2,000.01 hasta Q.20,000.00; la tercera de Q.20,000.01 hasta Q.70,000.00 y la cuarta de Q.70,000.01 en adelante (art. 11).

### **Exenciones**

La exención según Ossorio (s.f.) lo define como: “Situación de privilegio o inmunidad que goza una persona o entidad para no ser comprendida en una carga u obligación tributaria” (p.394).

En el Capítulo V de la Ley del IUSI (Decreto No. 15-98). Menciona quienes se encuentran exentos del pago del Impuesto Único sobre Inmuebles:

1. El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades autónomas y las Municipalidades y sus empresas;

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

Durante un período de diez (10) años después de haberse celebrado el contrato de adquisición del bien, los beneficiarios de los respectivos proyectos de FONTIERRAS quedarán exentos del Impuesto Único Sobre Inmuebles o sobre cualquier tipo de impuesto que grave la propiedad territorial (Ley del Fondo de Tierra Decreto No. 24-99, art. 38).

### **Requerimientos y pago del impuesto**

La ley del IUSI Decreto 15-98 donde establece las siguientes formas y fraccionamientos del pago del IUSI de la siguiente manera:



Se divide en 4 cuotas trimestrales iguales, comprendido de enero – marzo, abril – junio, julio – septiembre, y de octubre – diciembre. Y los meses de pago, el contribuyente lo debe de realizar a partir de los meses de abril, julio, octubre y enero (art. 21).

**Pagos anticipados.**

Los contribuyentes pueden realizar pagos anticipados hasta un máximo de 4 trimestres por lo que si existe una modificación al valor del inmueble surgirá efecto al partir del último trimestre pagado por anticipado (Ley del IUSI Decreto 15-98, art. 22).

## Avalúo

### Definición

Un avalúo, también es conocido como valuación o tasación, es un proceso mediante el cual se determina el valor económico de un bien, ya sea un inmueble (casa, terreno, edificio, etc.), y el objetivo es proporcionar una estimación objetiva del valor de un bien, teniendo en cuenta diferentes factores y criterios que tiene la propiedad. A continuación, encontraremos varios autores que definen el avalúo de diferente forma:

Un avalúo “Es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias (...), a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble” (Paredes-Santizo, 2013, p.1).

“Un avalúo es la afirmación escrita de un estimado o una asignación de un valor monetario de una propiedad o de un bien inmueble y que es respaldado con un análisis de información” (Gallegos-Jauregui, 1986, p.6).

“Es una acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio” (Ossorio, s.f., p.100).

En lo anterior, podemos definir que un avalúo se puede definir como un cálculo de valor que se le realiza a un bien en este caso a una propiedad, tomando en cuenta las condiciones y la ubicación en que este se encuentre, sobre todo basándose en los valores del mercado en que se hallen estos bienes inmuebles basándose con las mismas características.

Además, el Manual de Valuación Inmobiliaria del Ministerio de Finanzas Publicas define: “Un avalúo es la estimación del valor de un bien o cosa en la moneda del país, basada en la investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes” (MINFIN, 2005, p.3).

El Decreto No. 15-98 Ley del IUSI, establece 4 herramientas para determinar el valor de un bien inmueble las cuales son las siguientes: Autoavaluó, avaluó directo, avaluó técnico y avaluó notarial (art. 4).

#### **Autoavaluó.**

“Es un acto voluntario realizado por el contribuyente mismo que consiste en proporcionar sus datos de identificación personal y estimar el valor de sus bienes inmuebles” (Nájera-Colmenar, 2007, p.64).

Esta herramienta es muy efectiva ya que los contribuyentes deciden qué valor consideran que pueda valer sus propiedades y con ella se puedan incrementar el valor de los inmuebles, y así cumpliendo con el principio de capacidad de pago que establece la Constitución Política de la Republica de Guatemala, en el Artículo No. 243. Sobre todo, es un método flexible que se puede dar entre el contribuyente y la Municipalidad.

#### **Avaluó directo.**

La Municipalidad está facultada para determinar el valor de un bien inmueble cuando esté visite el lugar del propietario para establecer el valor estimado en donde se encuentre la propiedad conforme se establece en La ley de IUSI utilizando “el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal” (Ley del IUSI Decreto 15-98, art. 5).

Este tipo de avalúo es especialmente adecuado para las propiedades que poseen particularidades únicas o que se encuentran en áreas con poca oferta y demanda.

#### **Avaluó técnico.**

En el artículo No. 5 de la Ley del IUSI menciona que: el avalúo técnico lo realiza un valuador autorizado por la DICABI por requerimiento del propietario; este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado quien estableció el valor del inmueble. (Ley del IUSI Decreto 15-98).

Cabe recordar que un valuador técnico es un profesional especializado que cuentan con conocimientos técnicos y experiencia en la evaluación de propiedades complejas.

#### **Avaluó notarial.**

Este método es realizado por un notario a través de un aviso notarial a que dé lugar la enajenación y el traspaso de cualquier título de propiedad. Y con ello el valor que el notario estipule dependiendo del mercado actual de los inmuebles del lugar y por la cantidad en que los propietarios consideren que valdrá (Ley del IUSI Decreto 15-98).

El avalúo notarial se basa en una revisión detallada de la propiedad inmueble, donde el notario evalúa diversas características y aspectos relevantes para determinar su valor. Además, los notarios también pueden tener la facultad de realizar avalúos de bienes inmuebles con el fin de certificar su valor para ciertos propósitos legales o contractuales.

## **Otros tipos de avalúo.**

Existen diversos tipos de avalúo aparte de los que se menciona en La ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, sin embargo, los diferentes métodos de valuación que podemos mencionar son las siguientes:

### ***Avalúo fiscal.***

Un avalúo fiscal es valuado por un profesional valuador por parte de las entidades del gobierno para establecer un valor numérico de tasación para el pago de los impuestos que este se encuentre afectado.

Por otro lado, la Superintendencia de Bancos (SIB) menciona que: “Es la estimación del valor monetario, en un momento específico, de un bien inmueble, sea este urbano, suburbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por la Corporación Municipal para efectos del pago del impuesto” (Superintendencia de Bancos [SIB], s.f., definición 1).

Un avalúo fiscal se usa para establecer “las bases para el cobro y pago del impuesto y depende de las autoridades de gobierno establecer los ajustes y reajustes correspondientes de acuerdo con la fluctuación económica en que se encuentren los bienes inmuebles” (Gallegos-Jauregui, 1986, p.7).

En conclusión, el avalúo fiscal es una valoración utilizada con fines tributarios para determinar la base imponible de impuestos sobre la propiedad. Aunque puede ser útil para los propósitos fiscales, puede no reflejar completamente el valor de mercado de un bien inmueble debido a su enfoque general y simplificado.

### ***Avalúo para microcréditos.***

El avalúo para microcréditos se refiere a la valoración de un bien inmueble que se realiza como parte del proceso de solicitud de un microcrédito o préstamo de pequeña cantidad.

En el caso de bienes inmuebles es el efectuado por persona de experiencia comprobable de acuerdo con las políticas internas de la institución y en los demás casos es el efectuado por terceros que sean expertos en la materia, con no más de tres (3) años de antigüedad respecto a la fecha de referencia de la valuación de microcréditos a que se refiere este reglamento (SIB, s.f., definición 1).

En resumen, el avalúo para microcréditos es una herramienta importante para evaluar el valor de un bien inmueble ofrecido como garantía en el proceso de solicitud de microcréditos.

### ***Avalúo comercial.***

El avalúo comercial es una forma de valuación que se realiza con el propósito de determinar el valor de mercado de un bien inmueble o activo, con el enfoque en su valor comercial o de venta.

Es el avalúo que se realiza con el fin de conocer el valor de una propiedad sobre la cual se otorgará un préstamo, comúnmente llamado hipoteca, el valor de un avalúo bancario es aproximadamente el 70% del valor real de la propiedad, dependiendo de la política de la institución bancaria (Paredes-Santizo, 2013, p.1).

En lo anterior, el avalúo comercial “es utilizado en la compraventa de bienes inmuebles y se basa principalmente en los valores actuales en que se encuentren en el mercado” (Gallegos-Jauregui, 1986, p.8).

### ***Avaluó Bancario.***

El avalúo bancario es una forma de valuación que realiza una institución financiera con el propósito de determinar el valor de mercado de un bien inmueble, el cual será utilizado como garantía en una transacción de crédito o préstamo.

Un avalúo bancario se ajustan a las características, fines, normas y procedimientos propios del banco, y es utilizada para la emisión de créditos garantizados con propiedades reales. Es decir, es un proceso mediante el cual el banco evalúa el valor del inmueble ofrecido como garantía para asegurarse de que dicho valor sea suficiente para respaldar el monto del préstamo.

## Catastro

### Definición

El catastro es un registro o inventario que recopila información detallada sobre los bienes inmuebles dentro de un territorio específico. El objetivo principal del catastro es proporcionar un registro completo y actualizado de las propiedades inmobiliarias, incluyendo datos sobre su ubicación, dimensiones, características físicas, valor catastral, propietarios, uso de la tierra y otros detalles relevantes.

Sin embargo, hay varios autores que definen el catastro de la siguiente manera:

Es proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, en donde se registra la ubicación y dimensiones exactas juntamente con la información general del propietario. Su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como, definir las bases de la tasa del impuesto único sobre inmuebles y demás gravámenes de naturaleza fiscal (Nájera-Colmenar, 2007, p.43).

El Catastro se reconoce como el Asiento que se le hace a los bienes de una persona o de una comunidad, (...), tiene por objetivo la determinación de la propiedad territorial en sus numerosos aspectos, comprendiendo tanto la numeración como la descripción literal y gráfica de los predios como la expresión de las superficies, situación de linderos que posee cada bien inmueble (Chocoj-Pop, 2017, p.23).

Catastro es un registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la



determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos (Ossorio, s.f., p.152).

Es un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, en donde se registra la ubicación y dimensiones exactas juntamente con la información general del propietario. Su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como, definir las bases de la tasa del impuesto sobre inmuebles y demás gravámenes de la naturaleza fiscal (López-Mérida, 2019, p.41).

Por lo que podemos definir que el termino catastro es un registro que se le hace a las propiedades de una región pertenecientes a un propietario con el fin de llevar un control actualizado de los bienes inmuebles tanto rurales como urbanas para determinar la extensión geográfica y riqueza de los inmuebles, para establecer un importe en que se basara para el cálculo del IUSI.

Es importante destacar que el catastro es una herramienta valiosa para la gestión y planificación del territorio, ya que proporciona información esencial para el desarrollo sostenible y la toma de decisiones informadas por parte de las autoridades y la comunidad en general.

La información catastral es de suma importancia para determinar la base imponible del impuesto, por lo que el gobierno se vio obligado de crear una entidad en donde se dediquen exclusivamente al registro, actualización y mantenimiento de la información catastral. Y que entra a la vida jurídica de Guatemala la “Ley del Registro de Información Catastral” a través del Decreto 41-2005 del Congreso de la Republica.

Y su objetivo principal tal y como se establece en el Artículo No. 2: “El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional” (Ley del RIC Decreto 41-2005, art. 2).

### **Tipos de catastro**

En virtud de lo anterior se definirán algunos términos que establece el Decreto 41-2005 de la Ley del Registro de Información Catastral y los diferentes tipos de catastro visto desde diferentes enfoques y que es utilizado en varias instituciones y entidades tanto públicas como privadas.

#### **Catastro Nacional.**

Según el Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral en el artículo No. 23 en su literal c define al catastro nacional como: “El inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional” (Ley del RIC Decreto 41-2005, art. 23).

Podemos decir que el catastro nacional es un inventario técnico de todos los bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio nacional de Guatemala, describiendo sus aspectos físicos, jurídicos y económicos.

El catastro nacional es un registro integral y centralizado que abarca toda la extensión del territorio de un país y que contiene información detallada sobre los bienes inmuebles ubicados en él. Es un sistema unificado que integra los datos catastrales de todas las regiones, provincias o municipios del país, y tiene como objetivo principal proporcionar una visión completa y actualizada del patrimonio inmobiliario a nivel nacional.

### **Catastro Focalizado.**

De acuerdo con la Ley del RIC (Decreto 41-2005) define que el catastro focalizado es:

El levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, el cual se tiene por núcleo la investigación del predio o predios que se presumen que se identifican con el ámbito espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios (Ley del RIC Decreto 41-2005, art. 23, lit. d).

El objetivo del catastro focalizado se puede llevar a cabo cuando existen necesidades específicas, como zonas de interés especial, áreas de desarrollo urbano o rural. Estos levantamientos se pueden llevar a cabo cuando se ve la necesidad de realizar actualizaciones en ciertas áreas específicas.

### **Catastro Jurídico.**

El catastro jurídico es aquel que se encuentra vinculado con el propietario y el inmueble, este tipo de catastro sirve para salvaguardar y garantizar plenamente al propietario el derecho que tiene sobre un bien inmueble. Pues, “constituye un instrumento de garantía de la propiedad, al establecer y controlar la correcta aplicación de los títulos al terreno” (Valdés-Fletes, 2006, p.3).

El catastro legal proporciona un instrumento para el mantenimiento de los derechos de propiedad y para las depuraciones del mapa catastral, que son esenciales y de suma importancia para la recaudación fiscal. Por consiguiente, sirve para asegurar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y garantizar que las propiedades estén debidamente inscritas y protegidas legalmente.

### **Catastro Técnico.**

El catastro técnico se refiere al mapa topográfico parcelario, que se crea al momento de realizar un levantamiento catastral y la documentación que contiene este sistema geométrico se encuentra la agrícola, la valorización y demás datos, efectuando una aceptable precisión técnica en el levantamiento topográfico (Valdés-Fletes, 2006).

También, podría referirse a una base de datos completa, precisa y actualizada que contiene información detallada sobre todas las propiedades inmobiliarias dentro de un área geográfica específica. Cada propiedad estaría identificada con precisión, incluyendo datos sobre su ubicación geográfica exacta (mediante coordenadas GPS), sus dimensiones, características físicas, uso de la tierra, valor catastral, titularidad y otros detalles relevantes.

Sin embargo, en la práctica, es muy difícil lograr un catastro teórico completamente exhaustivo y preciso debido a diversas limitaciones, como la falta de recursos, la complejidad de la información catastral y los cambios constantes en la tenencia de la tierra y las propiedades.

### **Catastro Multifinalitario.**

El catastro multifinalitario es un enfoque integral y versátil en el registro y gestión de la información sobre bienes inmuebles. Este tipo de catastro busca recopilar y mantener datos detallados y diversos sobre las propiedades, con el propósito de ser utilizados en múltiples sectores y para diferentes objetivos.

“Es el inventario general de la riqueza inmobiliaria de un país que dispone de información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y ambiental, y a la planeación

social y económica” (Organización de las Naciones Unidas Para La Alimentación y la Agricultura [FAO], s.f., definición 1).

El catastro multifinalitario se puede definir como un inventario o censo de los bienes inmuebles que se encuentran en el área urbana y rural, y que permiten tener cada uno en su predio su descripción física, su localización sobre un mapa, situación jurídica y su valor económico. Para así obtener un mejor control en cuestión de impuestos, ordenamiento territorial, y la planeación social y económica.

### **Catastro Rural.**

El catastro rural es un registro específico que se enfoca en recopilar información detallada sobre las propiedades rurales o agrícolas dentro de un territorio determinado. Y se refiere a la “localización de terrenos rústicos, en su mayoría de grandes extensiones carentes de infraestructura como bordillos, alumbrado público, sistemas de drenajes y red de agua potables y al momento de dibujar en los mapas topográficos la escala recomendada a utilizar es de 1:10,000”. (Valdés-Fletes, 2006, p.5)

El objetivo principal del catastro rural es proporcionar una base de datos completa y actualizada de las propiedades rurales, y es administrado y ejecutado por el gobierno central que es el responsable de mantener y actualizar las propiedades rurales.

### **Catastro Urbano.**

Al contrario del catastro rural, este se desarrolla en espacios tanto con densidad de población alta y de su infraestructura, de acuerdo con los dibujos cartográficos los mapas se deben de dibujar en un rango de escala 1:1,000 a 1:4,000 (Valdés-Fletes, 2006).

El catastro urbano es un registro específico que se enfoca en recopilar información detallada sobre las propiedades ubicadas en áreas urbanas o ciudades dentro de un territorio determinado. Este tipo de catastro abarca una amplia gama de bienes inmuebles urbanos, como terrenos, casas, edificios comerciales, industrias, instituciones públicas y privadas, entre otros.

## **Descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a Las Municipalidades.**

### **Descentralización**

La descentralización se refiere al proceso mediante el cual se transfieren responsabilidades, competencias, recursos y toma de decisiones desde el nivel central del gobierno hacia las entidades locales, como los municipios y otras instituciones regionales.

Sin embargo, podemos mencionar las siguientes definiciones sobre el concepto de descentralización:

Es la transferencia de las responsabilidades de planificación, administración y obtención y asignación de recursos desde el gobierno central a unidades locales de los ministerios u organismos del gobierno central; unidades o ámbitos subordinados al gobierno; instituciones o corporaciones públicas semiautónomas; instituciones regionales o funcionales que cubren una zona determinada; y organizaciones del sector privado o voluntario. (FAO, 2002, p.11)

Según La Ley General de Descentralización Decreto No. 14-2002 en su considerando No. 3 estipula que:

La descentralización implica el traslado del poder de decisión política y administrativa del gobierno central hacia entes autónomos caracterizados por una mayor cercanía y relación con la población en cuanto a sus aspiraciones, demandas y necesidades, lo que produce espacios de participación nuevos y necesarios para el desarrollo (párr. 3).

La Ley General de Descentralización Decreto No. 14-2002 lo define como:

El proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades y demás instituciones del Estado, y a las comunidades organizadas legalmente, con

participación de las municipalidades, el poder de decisión, la titularidad de la competencia, las funciones, los recursos de financiamiento para la aplicación de las políticas públicas nacionales, a través de la implementación de políticas municipales y locales en el marco de la más amplia participación de los ciudadanos, en la administración pública, priorización y ejecución de obras, organización y prestación de servicios públicos, así como el ejercicio del control social sobre la gestión gubernamental y el uso de los recursos del Estado (art. 2).

Por lo que se puede definir que la descentralización es la división, delegación, dispersión, traslado de cualquier tipo de funciones, deberes o cosas que se encuentran a cargo en una entidad central, en este caso el gobierno central, hacia la centralización de responsabilidades a instituciones, organizaciones, cooperaciones y gobiernos autónomos (Municipalidades), que se encuentren familiarizados con el entorno.

El objetivo de la descentralización es promover una mayor participación ciudadana, mejorar la eficiencia en la prestación de servicios públicos, y promover el desarrollo local y regional.

### **Objetivos de la Descentralización.**

Algunos de los objetivos que se estipulan en la Ley General de Descentralización (Decreto No. 14-2002) se mencionan algunas consideraciones que el Organismo Ejecutivo tendrá a la hora de descentralizar o delegar funciones.

1. Mejorar la eficiencia y eficacia de la Administración Pública;
2. Determinar las competencias y recursos que corresponden al Organismo Ejecutivo que se transferirán a las municipalidades y demás instituciones del Estado;
3. Fortalecer integralmente la capacidad de gestión de la administración local;



4. Fortalecer la capacidad de los órganos locales para el manejo sustentable del medio ambiente;
5. Promover el desarrollo económico local; para mejorar la calidad de vida y erradicar la pobreza;
6. Que las municipalidades y demás instituciones del Estado cuenten con los recursos materiales, técnicos y financieros correspondientes, para el eficaz y eficiente desempeño de la competencia en ellos transferida (art.5).

### **Proceso de Descentralización.**

Para que el Organismo Ejecutivo pueda hacer la descentralización completa se hará de forma gradual y progresivamente los recursos financieros para atender las competencias administrativas correspondientes. Conforme a la Ley General de Descentralización Decreto No. 14-2002 estipula: “cada municipalidad, cuando lo estime conveniente, solicitará su incorporación al proceso de descentralización del Organismo Ejecutivo, y ésta deberá atenderse sin demora” (art. 6).

### **Procedimiento para la descentralización del IUSI**

1. El Concejo Municipal aprueba el traslado de las competencias de administración y recaudación del IUSI, hacia la municipalidad.
2. El secretario Municipal certifica el punto de acta, donde el Concejo Municipal aprueba el traslado de las referidas competencias y elabora un oficio dirigido al Ministro de Finanzas Públicas, el cual debe ser firmado por el alcalde Municipal, para solicitar la descentralización del IUSI.

3. Ministerio de Finanzas Públicas recibe documentación y elabora Acuerdo Ministerial, para hacer efectiva la descentralización (MINFIN, 2011).

### **Ventajas de la Descentralización del IUSI a Las Municipalidades.**

- Aumento de los ingresos a la Municipalidad y su disponibilidad inmediata para el uso de los fondos recaudados.
- Facilidad en el cobro y administración a través de la herramienta digital: Identificación del Sistema Integrado de Administración financiera y control - SIAF-SAG-
- Capacitación constante a por parte del Ministerio de Finanzas Publicas a través de la DICABI.
- Al incrementar los ingresos propios, pueden incrementarse los aportes constitucionales que el gobierno central traslada a las municipalidades (MINFIN, 2011).

### **Descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a la Municipalidad de La Esperanza, del Departamento de Quetzaltenango**

La descentralización “Es el proceso que realiza la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas, para trasladar las competencias de administración y recaudación del impuesto hacia las municipalidades” (Ochoa-Ramírez, 2007, p. 35).

Es el único impuesto que se ha trasladado a las municipalidades del país, para que lo recauden y administren, con el propósito de que dispongan de recursos financieros para invertirlos en obras de infraestructura de beneficio social como: Escuelas, centros de salud, introducción de agua potable, drenajes, parques, mercados, pavimentación de calles etc. (Ministerio de Finanzas Publicas [MINFIN], 2011, p.2).

En la Ley del IUSI Decreto No.15-98 que literalmente dice:

Para aquellas Municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones a partir de la vigencia de esta ley. Por consiguiente, el monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarán como fondos privativos (art. 2, lit. d).

Desde el año de 1998 para finales del año 2019 el cobro del IUSI estuvo a cargo de la DICABI, pero en Enero de 2020 por medio del Acuerdo Ministerial No. 39-2020 del Ministerio de Finanzas Publicas se le cede a la Municipalidad de La Esperanza la Administración de este impuesto.

De acuerdo con el considerando No.3 del Acuerdo Ministerial No. 39-2020 del Ministerio de Finanzas Publicas menciona: “Que la Municipalidad de La Esperanza del Departamento de Quetzaltenango, mediante oficio No. 481/2017. Ref. A.Z.L.X./l.s.s, de fecha 12 de julio del año 2017, ha indicado poseer la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el Impuesto Único sobre Inmuebles.” (párr. 3)

### ***Traslado de información***

En el artículo No. 2 del Acuerdo Ministerial 39-2020 del Ministerio de Finanzas públicas menciona el traslado de la información hacia La Municipalidad de La Esperanza.

1. Copia de los registros matriculares y de la cuenta corriente que existen en sus archivos.
2. Después de realizar el levantamiento catastral del Municipio, Solicitara al Registro de Información Catastral: la documentación alfanumérica y grafica de los predios de su circunscripción territorial.

3. La información que genere de la recaudación del IUSI deberá ser enviada a la DICABI, para fines estadísticos (Acuerdo Ministerial 39-2020, art. 2).

### **Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI).**

La Dirección de catastro y Avalúo de Bienes inmuebles (DICABI) “se creó dentro del Acuerdo Gubernativo No. MFP-5-72 Reglamento de la Ley del Ministerio de Finanzas Públicas del 16 de febrero de 1972, (...), durante el Gobierno del General Carlos Manuel Arana Osorio” (Araujo-Mata, 2015, p.37).

Por ser una dependencia del Ministerio de Finanzas Publicas define que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles “es la responsable de establecer y mantener el Sistema de Valuación Uniforme y el Registro Fiscal de todos los bienes inmuebles del país y de administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, de aquellas municipalidades que no lo han absorbido” (MINFIN, 2022).

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles “es la dependencia encargada de mantener actualizado el registro matricular de los bienes inmuebles de todo el territorio nacional; y coordinar las disposiciones en cuanto al registro, autorización, sanción y cancelación de las licencias de valuadores autorizados” (Araujo-Mata, 2015, p.38).

De acuerdo con las definiciones anteriores se puede decir que la DICABI: es una institución dependiente del Ministerio de Finanzas Publicas y su función principal es de elaborar y mantener los registros actualizados de los bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional de Guatemala, y otras funciones que le atribuyen es el registro, control y la fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

La DICABI tiene a su “carga la administración, recaudación y distribución del Impuesto Único Sobre Inmuebles siempre y cuando se de en aquellas municipalidades que no tengan la capacidad para hacer el cobro de este impuesto” (Ley del IUSI 15-98, art.14). Aparte de lo

establecido en la ley, “se encuentra a su cargo la autorización, sanción y cancelación de las licencias del valuator autorizado por la Dirección” (Ley del IUSI 15-98, art.13).

### **Funciones de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles**

El Acuerdo Gubernativo No. 1-80 del Ministerio de Finanzas Publicas “Ley y Reglamento de la Dirección de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles”. En el Artículo No. 3 menciona que las funciones principales de la DICABI son de elaborar y mantener el catastro de los bienes inmuebles del territorio nacional, y establecer un sistema de valuación uniforme y establecer el valor fiscal de los mismos” (Ley y reglamento de la DICABI Acuerdo Gubernativo 1-80, art.3)

En el mismo artículo también establece las siguientes atribuciones:

- a) Planificar, organizar y controlar la ejecución de los planes o programas de trabajo que se adopten de acuerdo con la política del Ministerio de Finanzas Publicas, en relación con el levantamiento catastral y avalúo fiscal de la Propiedad inmueble;
- b) Mantener actualizado el catastro, los elementos cartográficos y los instrumentos de valuación;
- c) Notificar los avalúos practicados y tramitar las impugnaciones interpuestas por los contribuyentes;
- d) Coordinar con otras dependencias de la administración Pública las actividades relacionadas con el levantamiento catastral y avalúo de bienes inmuebles;
- e) Efectuar los avalúos de inmuebles para liquidar el impuesto sobre herencias, legados y donaciones y los otros que se requieran con fines impositivos, debiendo trasladar los informes de los avalúos que estén firmes, a la Dirección General de Rentas Internas para

efectos legales consiguientes (Ley y reglamento de la DICABI Acuerdo Gubernativo 1-80, art.3).

### **Organización de la DICABI**

El Acuerdo Ministerial No. 1-80 del Ministerio de Finanzas Publicas establece como se encuentra estructurada la organización de la Dirección de Catastro y Avaluó de Bienes.

1. Dirección. (Consejo Consultivo).
2. Subdirección.
  - a. Asistente
3. Departamentos:
  - a. Operaciones de Campo;
  - b. Operaciones de gabinete;
  - c. De registros cástrales;
  - d. Administrativo (art.4).

Y se integrara de la siguiente manera el Consejo Consultivo. Con un representante de las siguientes dependencias:

1. Dirección de Catastro y Avaluó de Bienes Inmuebles
2. Dirección General de Rentas Internas.
3. Instituto Geográfico Nacional (IGN).
4. Dirección de Estudios Financieros.
5. Asociación de Municipalidades (ANAM).
6. Instituto de Fomento Municipal (INFOM) (Ley y reglamento de la DICABI Acuerdo Gubernativo 1-80, art.4).

## **Unidades y Departamentos Administrativos de la DICABI**

La DICABI tiene distintas áreas funcionales y unidades que trabajan para cumplir con sus responsabilidades y funciones específicas en el ámbito del catastro y avalúo de bienes inmuebles.

Algunas de las áreas o unidades se incluyen:

1. Área de Catastro: Responsable de recopilar, mantener y actualizar la información catastral de los bienes inmuebles en Guatemala, tanto urbanos como rurales.
2. Área de Avalúo: Encargada de realizar los avalúos de los bienes inmuebles para la determinación del valor catastral y la recaudación de impuestos sobre la propiedad.
3. Área de Asesoramiento y Capacitación: Proporciona asesoría técnica y capacitación a las municipalidades y otros actores involucrados en la gestión catastral y de avalúo.
4. Área de Tecnologías de la Información: Responsable de la implementación y mantenimiento de sistemas y tecnologías para la gestión y actualización de la información catastral.
5. Área de Gestión Financiera: Encargada de la administración y control de los recursos financieros destinados a la operación de la DICABI.
6. Área de Atención al Público: Brinda atención y orientación a los ciudadanos y propietarios de bienes inmuebles sobre temas relacionados con el catastro y los impuestos sobre la propiedad.

### **Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles.**

El Departamento de Avalúo de Bienes Inmuebles es el órgano responsable de coordinar las actividades relacionadas con la valuación oficial de bienes inmuebles, con base en el Manual de Avalúos respectivo; verificar y revisar los avalúos privados realizados por los valuadores



autorizados; investigar y proponer valores mínimos por metro cuadrado para la valuación de suelo y construcción (MINFIN, 2022, p.2).

La función principal de este departamento es de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles, verificar y aprobar los avalúos presentados por el valuador autorizado, e investigar los valores del inmueble (Rodas-Marroquín, 2013).

### **Departamento de Registros Fiscales.**

Es el departamento responsable de coordinar las actividades para mantener actualizado el registro fiscal de los bienes inmuebles del territorio nacional bajo el sistema de Folio Real por medio de la matrícula fiscal, así como la prestación de servicios y productos que de este se derivan; como emitir certificaciones de carencia de bienes; administrar el archivo de matrícula fiscal (MINFIN, 2022, p.2).

“Es el responsable de dirigir y coordinar las actividades para mantener actualizados los registros inmobiliarios, de los bienes inmuebles del territorio nacional y sus propietarios, bajo el sistema de folio real por medio de la Matrícula Fiscal” (Rodas-Marroquín, 2013, p.55)

### **Departamento de Impuestos al patrimonio.**

Es la sección responsable de coordinar las actividades relacionadas con la administración, registro, control, determinación y fiscalización de los impuestos al patrimonio, en materia del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- y el Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones (...), y administra el sistema de información de la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- hacia las municipalidades (MINFIN, 2022, pp.2-3).

Araujo-Mata (2015) define que este departamento:

Es el responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la administración, registro, control y fiscalización de los impuestos al patrimonio constituidos por Herencias, Legados y Donaciones, y así como de mantener actualizada la información de la cuenta corriente del Impuesto Único Sobre Inmuebles, a través de las modificaciones realizadas a los valores inscritos en la Matrícula Fiscal (p.61).

### **Matricula Fiscal**

La matrícula fiscal del IUSI es un proceso mediante el cual los propietarios de bienes inmuebles se registran ante la Municipalidad correspondiente y obtienen un número de identificación fiscal específico para efectos del impuesto.

La matrícula fiscal es de suma importancia para la Administración Tributaria, porque en ella se reflejan los valores de los bienes inmuebles registrados en ella, y que permiten el cálculo de los impuestos que afectan a las propiedades reales como, el Impuesto al Valor Agregado, Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones y el Impuesto Único Sobre Inmuebles (Rodas-Marroquín, 2013).

“Esta forma de matriculación es para la aplicación del Impuesto Único Sobre Inmuebles que corresponde al conjunto de propiedades que tiene una persona inscrita bajo la matrícula y no sobre el valor individual de cada propiedad” (Araujo-Mata, 2015, p.53).

Le corresponde a la DICABI “mantener y actualizar los registros catastrales y cartográficos de los bienes inmuebles del país, utilizando el sistema del folio real y establecer sistemas de valuación” (Ley del IUSI Decreto 15-98, art.19). Cabe recordar, que es importante tener en cuenta que los procedimientos y requisitos para la matrícula fiscal del IUSI pueden variar en diferentes municipios.

## **Folio real**

Caicedo, Escobar. (Como se citó en Orna, Ladd, 2013) define el folio real como: “Cada inmueble que se encuentra matriculado con un número de orden y que le corresponde una ficha, hoja o matrícula especial donde consta cuál es el estado de su dominio o sus gravámenes, y allí se consignan todas las mutaciones que puedan originarse en la titularidad de estos derechos” (p.39).

Según La Ley IUSI Decreto 15-98 establece que el folio real es:

La inscripción efectuada con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona en todo el territorio nacional. Constituyendo este folio real la matrícula fiscal que deberá abrirse a cada contribuyente con base en los documentos pertinentes, ya sea por medio de libros, mediante sistemas computarizados o cualquier otro medio similar (art. 19).

Se puede decir que el folio real es un sistema registral que contiene número de fincas con diferentes números y por cada finca se debe de abrir un folio en donde se escriben todas las anotaciones, inscripciones, traslados de dominio, gravámenes y cancelaciones que se relacionan a un bien inmueble.

## **Manual de avalúos**

El manual de avalúos debe de ser “actualizado por lo menos a cada 5 años” (Ley del IUSI Decreto 15-98, art.16). Por lo que el Ministerio de Finanzas Publicas establece un Manual de Valuación de los bienes inmuebles que se encuentran dentro de la Republica de Guatemala.

A continuación, se presenta los diferentes tipos de sistema de valuación que se estipula en el manual de valuación del Ministerio de Finanzas Públicas.

## **Sistemas de valuación de bienes inmuebles**

### **Valor del capital.**

El valor del capital se refiere a la estimación de una parte, o el total de los bienes que integran el patrimonio de una persona física o jurídica como expresión de riqueza acumulada que se justiprecia en un determinado momento para fines tales como estimación de la solvencia del propietario, tributación sobre los activos, particiones o liquidaciones de sociedades u otros fines análogos. (MINFIN, 2005, p.8)

El valor del capital hace referencia al coste de un bien ya sea mueble o inmueble que pertenece al patrimonio de una persona individual o jurídica, el cual representa el precio en que se encuentra los bienes en el mercado.

Para determinar el valor de capital de los bienes inmuebles, en el Manual de Valuación Inmobiliaria de la DICABI se debe de hacer mediante la utilización de tres sistemas alternativos:

- El sistema de análisis de ventas;
- El sistema de capitalización de las rentas y;
- El sistema de estimación del costo de reposición. (MINFIN, 2005, p.8)

### ***Sistema de análisis de ventas.***

De acuerdo con el Manual de Valuación Inmobiliaria: Este sistema de análisis de ventas es el mejor índice del valor de mercado es el precio que se paga cuando un bien inmueble cambia de dueño. El uso de esta información para la valoración de los bienes inmuebles se denomina sistema de análisis de las ventas y se considera como el más preciso para determinar el valor de la propiedad (MINFIN, 2005).

El procedimiento que se sigue al analizar datos sobre precios de venta, para calcular el valor de un bien inmueble en el mercado, consiste en comparar las propiedades cuyos valores se han establecido sobre la base de ventas efectuadas con otras análogas acerca de las cuales se carece de información (MINFIN, 2005, p.9).

Este sistema se utiliza cuando un Inmueble es vendido por el precio de venta del mercado sobre todo es considerado como el más preciso y exacto a la hora de determinar el valor del bien inmueble. Pero para ello debe de existir un numero razonable de transacciones realizadas con el bien, para establecer la valuación de la tasación correspondiente (Paredes-Santizo, 2013).

#### ***Sistema de capitalización de rentas.***

En el Manual de Valuación Inmobiliaria define: “Este sistema de capitalización de rentas dependerá del precio que un inversionista prudente pagará por un bien inmueble destinado a renta depende del beneficio que espera obtener en el futuro del rendimiento de dicha propiedad” (MINFIN, 2005, p.10).

Este sistema es utilizado mucho por los inversionistas que se dedican a la compra de inmuebles con el objetivo de obtener un rendimiento de ganancia en el futuro. Por lo que el valor de la propiedad depende de la renta que espera tener el capitalista. Este sistema se utiliza para la valuación de bienes que se encuentran en áreas de urbanización vacacional o turísticas que generen rentas de capital (MINFIN, 2005).

Para determinar el valor del bien y la capitalización en el Manual de Valuación Inmobiliaria se debe de seguir con el siguiente procedimiento:

Se debe de calcular la capitalización de la renta esperada; el valor del bien inmueble se estima capitalizando la renta neta total que el bien inmueble puede producir durante cierto número de

años a una tasa de capitalización basada en el porcentaje de interés ofrecido para inversiones seguras, menos un porcentaje por los riesgos a que está sujeto el bien inmueble y por el costo de oportunidad del dinero que representa la dificultad de convertir la inversión en un activo líquido (MINFIN, 2005, p.10).

***Sistema de costos de reposición.***

Este sistema es utilizado para la valuación de mejoras de los edificios o viviendas y su valor de tasación es igual al capital que se invertirán en los gastos de construcción y mejoras que se harán al inmueble. Por lo que el cálculo de la reposición del valor representara el límite al que alcance con los gastos que representen en la remodelación (MINFIN, 2005).

Para definir el costo de reposición se realizará definiendo el valor del terreno y se le restará la tasación total del inmueble, el costo de reposición de la edificación y mejoras, obteniendo como residual el valor del terreno (MINFIN, 2005).

## **Control Interno Gubernamental**

### **Definición de Control Interno**

Existen diversas definiciones sobre el control interno de tal manera que algunos autores e instituciones lo definen de la forma siguiente:

El control interno es “un conjunto de normas, métodos, procedimientos, manuales y políticas coordinadas, que efectúan la dirección y/o los gobiernos corporativos, enfocado a proporcionar una seguridad razonable para el logro de los objetivos” (Montaño-Orozco, 2018, p.55).

El control interno es el proceso diseñado, implementado y mantenido por los responsables del gobierno de la entidad, la dirección y otro personal, con la finalidad de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos de la entidad relativos a la finalidad de la información financiera, la eficacia y eficiencia de las operaciones, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables (Federación Internacional de Contadores [IFAC], 2013, p.11).

Las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). No. 315 define que el Control Interno:

Es el proceso diseñado, implementado y mantenido por los responsables del gobierno de la entidad, la dirección y otro personal, con la finalidad de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos de la entidad relativos a la fiabilidad de la información financiera, la eficacia y eficiencia de las operaciones, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables (Red Global de Conocimientos Auditoría y Control Interno [AUDITOOL], s.f., p.30).

“Es el plan de organización y el conjunto de métodos y medidas que se adoptan para asegurar que se logren los objetivos, funciones y tareas relacionadas con la previsión, seguimiento y control de las actividades económicas y administrativas (...)” (Contraloría General de Cuentas [CGC], 2006a, p.3).

De acuerdo con las definiciones anteriores, podemos definir que el concepto de control interno se refiere a un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y estructuras establecidas dentro de una organización para proporcionar una dirección, coordinación y supervisión adecuadas de sus operaciones y recursos. Su objetivo principal es garantizar que los objetivos de la organización se alcancen de manera eficiente y efectiva, y que los riesgos sean identificados, evaluados y gestionados de manera adecuada.

Sin embargo, es muy extenso si solo hablamos del control interno, pero, es una herramienta que ayuda a las instituciones públicas o privadas, a describir métodos y procedimientos para corregir problemas que se detecten a fin de lograr el cumplimiento de los objetivos propuestos por la organización.

El control interno sirve para el cumplimiento de los procesos y procedimientos que se necesitan al momento de realizar alguna actividad. Es importante destacar que es un proceso continuo y dinámico que debe adaptarse a los cambios y en las operaciones de la organización. Un sistema efectivo de control interno proporciona confianza en los altos mandos de la institución.

### **Definición del Control Interno gubernamental.**

El control interno gubernamental se refiere al conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y estructuras establecidas dentro de una entidad gubernamental para asegurar que sus



operaciones se lleven a cabo de manera eficiente, efectiva, transparente y conforme a las leyes y regulaciones aplicables.

El control interno gubernamental implica la supervisión, vigilancia y verificación de los actos y resultados de la gestión pública, en atención al grado de eficiencia, eficacia, transparencia y economía en el uso y destino de los recursos y bienes del Estado, así como del cumplimiento de las normas legales y de los lineamientos de política y planes de acción, evaluando los sistemas de administración, gerencia y control con fines de su mejoramiento a través de la adopción de acciones preventivas y correctivas pertinentes (Contraloría General de la Nación del Perú, 2016, p.11).

Según el Acuerdo Gubernativo No. 318-2003 Reglamento de La Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas en el Artículo No. 8. Define que: “El control interno gubernamental es un proceso efectuado por el cuerpo colegiado superior o la máxima autoridad, la unidad de auditoría interna y por el personal de una entidad, diseñado para dar una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos y metas institucionales” (art.8).

De acuerdo con las definiciones anteriores se puede decir que el control interno es un proceso que es ejecutado por todos los funcionarios públicos dentro de una institución y/o entidad pública, su objetivo primordial es la aplicación de manuales, reglamentos y procedimientos establecidos por un ente superior de un gobierno. Por lo que es una herramienta muy importante para el logro de objetivos, y la optimización de los recursos públicos, y además sirve para la prevención de errores y fraudes.

El control interno en el ámbito gubernamental tiene como objetivo principal proteger y salvaguardar los recursos públicos, prevenir y detectar el uso indebido o fraudulento de los

mismos, y asegurar que las actividades gubernamentales se desarrollen de manera responsable y ética.

El control interno gubernamental es esencial para garantizar la eficacia y eficiencia en el uso de los recursos públicos, para prevenir y detectar irregularidades y corrupción, y para mantener la confianza de la ciudadanía en las instituciones gubernamentales

### **Importancia del control interno Gubernamental.**

La importancia de utilizar el control interno es para garantizar la seguridad de los procedimientos sean realizados correctos y exactos, para tener una rendición de cuentas transparente y rápida, así mismo detallar la óptima utilización de los recursos públicos que se le atribuyen a la institución (CGC, 2006a).

El uso de controles internos ayuda a garantizar que los procedimientos sean realizados de acuerdo con la aplicabilidad y el destino de los recursos establecidos por las leyes, normas y reglamentos emitidos por el Estado, para que la información sea fácil de comprender y de fiscalizar (CGC, 2006a).

En resumen, el control interno es una herramienta clave para garantizar la estabilidad, sostenibilidad y éxito de una organización, ya que ayuda a reducir los riesgos, mejorar la eficiencia operativa, mantener el cumplimiento normativo y aumentar la confianza de todas las partes interesadas. Es un pilar fundamental en la gestión de cualquier entidad, tanto pública como privada.

## **Estructura de Control Interno Gubernamental**

Una estructura debe de incluir controles específicos que promuevan el ambiente de trabajo óptimo para alcanzar los objetivos de la institución. De acuerdo con las Normas Generales de Control Gubernamental de la Contraloría General de Cuentas (CGC) menciona la siguiente estructura:

- a. controles generales;
- b. controles específicos;
- c. controles preventivos;
- d. controles de detección;
- e. controles prácticos;
- f. controles funcionales;
- g. controles de legalidad;
- h. controles de oportunidad, aplicados en cada etapa del proceso administrativo, de tal manera que se alcance la simplificación administrativa y operativa, eliminando o agregando controles, sin que se lesione la calidad del servicio (CGC, 2006b, p.3).

## **Objetivos del Control Interno Gubernamental**

Los objetivos del control interno son metas y propósitos que busca alcanzar una organización a través de la implementación de un sistema de control interno adecuado.

Los Objetivos son fundamentales para el control interno, ya que establece la base para el desarrollo, la revisión y el mantenimiento de los sistemas de controles internos. El autor Montaña-Orozco (2018). Menciona 4 objetivos del control interno:

- a) La eficiencia y eficacia de las operaciones;

- b) Velar por el cumplimiento de las leyes y regulaciones correspondientes;
- c) Velar que la información contable sea correcta y que concuerden con las operaciones realizadas.
- d) Salvaguardar y custodiar los activos propios (p.55).

El establecimiento y mantenimiento de un sistema de control interno debe de ser responsabilidad de la administración y debe velar por el cumplimiento y supervisión de los objetivos interpuestos por la dirección.

### **Otros Objetivos del Control Interno.**

- a. La eficiencia de las operaciones en la captación y uso de los recursos públicos.
- b. La utilidad y conveniencia de los sistemas integrados de administración y finanzas, diseñados para el control e información de los resultados de las operaciones.
- c. La utilidad, oportunidad, confiabilidad y razonabilidad de la información que se genere sobre el manejo, uso y control de los bienes y recursos del Estado.
- d. Los procedimientos para que toda autoridad, ejecutivo y funcionario, rindan cuenta oportuna de los resultados de su gestión.
- e. La capacidad administrativa para impedir, identificar y comprobar el manejo inadecuado de los recursos del Estado (CGC, 2006a, p.3).

En general, el objetivo del control interno es garantizar que la organización funcione de manera eficiente, responsable y ética, minimizando los riesgos y asegurando el cumplimiento de los objetivos establecidos. Es una herramienta clave para el éxito y la sostenibilidad de cualquier entidad.

## **Tipos de Control Interno Gubernamental**

En el ámbito gubernamental, los tipos de control interno se aplican para asegurar la correcta gestión de los recursos públicos y el cumplimiento de los objetivos del sector público.

Existen 3 tipos de control interno dentro del ámbito gubernamental que dependen de las áreas y al momento de su aplicación. De acuerdo con el Marco Conceptual de la Contraloría General de Cuentas menciona los siguientes tipos de control interno.

### **Control Interno Administrativo.**

Se basa en la inspección, supervisión, y vigilancia de los mecanismos, procedimientos y registros que llevan a la autorización de transacciones o actividades por parte de la administración, de manera que fomenta la eficiencia de las operaciones, la observancia de las políticas prescritas y el cumplimiento de los objetivos. Este tipo de control sienta las bases para evaluar el grado de efectividad, eficiencia de los procesos para la toma de decisiones en el ámbito gubernamental (CGC. 2006a).

### **Control Interno Financiero.**

El control interno financiero se basa en la inspección, supervisión y vigilancia de los mecanismos, procedimientos y registros que conllevan a salvaguarda y dar protección a los recursos y bienes del Estado. Verificando la correcta transcripción, veracidad y confiabilidad de los registros contables, y de los estados e informes financieros que se produzcan, sobre el activo, pasivo y patrimonio institucional (CGC. 2006a).

Podemos decir que el control interno financiero está orientado a garantizar la integridad y confiabilidad de la información financiera del gobierno, asegurando que los registros contables

sean precisos y que los informes financieros se preparen de acuerdo con las normas y regulaciones aplicables.

### **Control Interno Previo.**

Es el control interno que se realiza antes de que sean aprobados para su utilización, ya que prácticamente se basa en los procedimientos que se aplican antes de la ejecución de las operaciones, verificando el cumplimiento de las normas y políticas que lo regulan. Es importante que se definan y se desarrollen los procedimientos de los distintos momentos de los controles previos (CGC. 2006a).

### **Documentación del Control Interno**

El control interno se encuentra en todos los niveles y en todas las acciones y funciones, por tanto, debe estar respaldado por toda la legislación, sistemas, documentación de soporte, información y demás criterios utilizados en las operaciones, creando los archivos que las necesidades ameriten (CGC. 2006a).

En conclusión, estos tipos de control interno gubernamental son esenciales para asegurar una adecuada gestión de los recursos públicos, prevenir y detectar irregularidades y mejorar la eficiencia y eficacia de las operaciones gubernamentales. Un sistema robusto de control interno es fundamental para la confianza de la ciudadanía en la administración pública y para el logro de los objetivos gubernamentales.

## **Sistema Nacional de Control Interno Gubernamental (SINACIG)**

### **Definición**

Es un marco sistemático para fortalecer y mejorar el control interno de las entidades gubernamentales. Su objetivo principal es garantizar la transparencia, la rendición de cuentas y la eficiencia en la gestión de los recursos públicos.

El SINACIG proporciona lineamientos, principios y estándares que las instituciones gubernamentales deben seguir para establecer procesos de control interno efectivos. Estos procesos incluyen la planificación, implementación y seguimiento de medidas diseñadas para prevenir y detectar irregularidades, promover el cumplimiento normativo y optimizar el uso de los recursos financieros y operativos.

De acuerdo al Acta A-028-2021 de la Contraloría General de cuentas menciona: “El sistema Nacional de Control Interno Gubernamental (...), es el conjunto de objetivos, responsabilidades, componentes y normas de control interno, con el propósito de asegurar el cumplimiento de objetivos fundamentales de cada entidad” (art. 1). El SINACIG sirve de base para el diseño de los procesos dinámicos de control interno de las entidades, ejecutados por la máxima autoridad.

En esencia, el SINACIG busca asegurar que las actividades gubernamentales se realicen de manera ética, transparente y conforme a las regulaciones, lo que a su vez contribuye a la confianza de los ciudadanos en el gobierno y a una gestión más eficiente de los asuntos públicos.

### **Objetivos**

El SINACIG establece 4 objetivos de control interno que son los siguientes:

- Objetivos estratégicos

- Objetivos Operativos
- Objetivos de Información
- Objetivos de cumplimiento normativo

### **Componentes del SINACIG**

Los componentes del control interno están diseñados para brindar seguridad, alcanzar la efectividad en los procesos de gobernanza, evaluación de riesgos y de control, para lograr los objetivos de la entidad (CGC, 2021).

El SINACIG contiene varios componentes que están interrelacionados que trabajan en conjunto para fortalecer el control interno de las entidades. Estos componentes están diseñados para garantizar la transparencia, la eficiencia y la rendición de cuentas de cuentas en la gestión de los recursos públicos. A continuación, se describen los componentes del control interno.

#### **Entorno de Control y Gobernanza.**

“El entorno de control y gobernanza está conformado por el conjunto de normas, procesos y estructuras organizacionales que constituyen los fundamentos sobre los que se debe desarrollar el control interno” (CGC, 2021, p.19).

Podemos decir, que este componente se refiere al tono general de control de una entidad, incluyendo la cultura organizativa, los valores éticos, la integridad y el compromiso de la alta dirección y los servidores públicos con el control interno.



### **Evaluación de Riesgos.**

“Se refiere a los criterios técnicos y metodológicos aplicables a la entidad, para que los demás componentes del SINACIG, funcionen y se encuentren alineados a los objetivos (...), lo cual permitirá alcanzar la eficiencia, efectividad y economía en la gestión” (CGC, 2021, p.19).

En este componente, se identifican y evalúan los riesgos que podrían afectar el logro de los objetivos de la entidad. Esto implica analizar amenazas internas y externas evaluar la probabilidad y el impacto de los riesgos, y priorizarlos para abordarlos adecuadamente.

### **Actividades de Control.**

“La máxima autoridad de la entidad debe de establecer las actividades de control que permitan incrementar la posibilidad de alcanzar objetivos, fomentar la eficiencia operativa y ayudar a asegurar que se llevan a cabo las respuestas de la entidad ante los riesgos” (CGC, 2021, p. 21). Cabe recordar, que en las actividades de control se deben considerar las políticas y los procedimientos que establezca la entidad.

En lo anterior, podemos decir que las actividades de control son las políticas y procedimientos establecidos para prevenir y detectar irregularidades y asegurar el cumplimiento normativo. Esto incluye controles preventivos, como aprobaciones y verificaciones, así como controles detectivos, como conciliaciones y revisiones periódicas.

### **Información y Comunicación.**

Este componente se refiere a la comunicación efectiva y precisa de la información relevante en toda la entidad. Implica asegurarse de que la información financiera y operativa se registre,

procese y comunique de manera apropiada, y que esté disponible para los diferentes componentes que conforman el control interno.

Por otro lado, la máxima autoridad debe de establecer políticas y normativas que generen información confiable y oportuna, conforme a las responsabilidades de los servidores públicos. Y debe ser transmitida conforme a los diferentes niveles organizacionales mediante el uso de la comunicación. (CGC, 2021).

### **Supervisión.**

La supervisión continua y el monitoreo son esenciales para asegurarse de que los controles internos estén funcionando de manera efectiva. Esto involucra la realización de auditorías internas, revisiones periódicas y evaluaciones independientes para identificar áreas de mejora y asegurar la conformidad con los procedimientos establecidos.

Es importante destacar, que la autoridad máxima y el equipo de dirección, deben establecer los distintos niveles de supervisión, para el seguimiento de las operaciones que permiten identificar y eliminar los riesgos que existen en la entidad y así mismo mejorar de manera continua la calidad y la eficiencia de los procesos. (CGC, 2021)

La importancia del SINACIG representa un hito en la búsqueda de una gestión gubernamental más transparente y eficiente en Guatemala. Este sistema está diseñado para establecer directrices, procesos y controles que permitan a las entidades gubernamentales cumplir con sus objetivos y misiones de manera efectiva. Al promover la rendición de cuentas, prevenir fraudes y optimizar el uso de los recursos, el SINACIG contribuye directamente a la confianza de la ciudadanía en el gobierno y en la gestión de los asuntos públicos.

En conclusión, el Sistema Nacional de Control Interno Gubernamental (SINACIG) desempeña un papel esencial en la promoción de la transparencia, la eficiencia y la rendición de cuentas en la gestión pública de Guatemala. Al establecer procesos y controles internos sólidos, el SINACIG contribuye al fortalecimiento de las instituciones gubernamentales y al bienestar de la sociedad en su conjunto. Aunque existen desafíos, el compromiso continuo con la implementación y mejora del SINACIG es fundamental para asegurar un gobierno más responsable y efectivo.

### **Proceso de Evaluación de Riesgo**

- 1. Identificación de Riesgo:** El primer paso consiste en identificar todos los riesgos potenciales que podrían impactar a la entidad. Estos riesgos pueden ser internos (relacionados con procesos, recursos humanos, tecnología, etc.) o externos (relacionados con el entorno económico, político, social, etc.).
- 2. Clasificación y Priorización:** Una vez identificado los riesgos, se clasifican según su probabilidad de ocurrencia y la severidad del impacto que podrían tener en los objetivos de la entidad.
- 3. Análisis de Riesgos:** Se analizan en detalle los riesgos priorizados. Esto implica evaluar cómo podrían ocurrir, que factores contribuirían a su ocurrencia y cuáles serían las consecuencias.
- 4. Identificación de Controles:** Se identifican los controles existentes que podrían ayudar a prevenir, mitigar o detectar los riesgos.
- 5. Evaluación de Efectividad:** Se evalúa la efectividad de los controles existentes en relación con cada riesgo. Se determina si los controles son adecuados y suficientes para mitigar el riesgo o requieren mejoras.

6. **Plan de Mitigación:** Si se determina que los controles no son adecuados o si el riesgo es alto, se desarrolla un plan de mitigación. Este plan puede incluir implementación de nuevos controles, la revisión de procesos o cualquier otra medida necesaria para reducir el riesgo a un nivel tolerable.
7. **Implementación y Seguimiento:** Una vez que se ha desarrollado el plan de mitigación, se implementa y se realiza un seguimiento para asegurarse de que se esté cumpliendo con la disminución del riesgo.
8. **Actualización Continua:** A medida que se cambia los procesos y controles pueden ir surgiendo nuevos riesgos y los existentes pueden aumentar su importancia, por lo tanto, es necesario revisar y actualizar la evaluación al riesgo.

A continuación, se describirá las tablas de niveles de punteo correspondientes para la Probabilidad, Severidad, Valor de Mitigación, Evaluación del Riesgo Residual y la Tolerancia al Riesgo, mismas que son establecidas en la Guía de Evaluación de Riesgos de la Contraloría General de Cuentas (2021).

#### **Probabilidad.**

<b>Valor.</b>	<b>Criterio.</b>	<b>Descripción.</b>
1	Muy Baja	Evento que se presenta históricamente, pero sin frecuencia estadística.
2	Baja	Evento que se presenta históricamente, en rangos amplios de 5 a 10 años, pero sin frecuencia estadística comprobada.
3	Media	Evento que se presenta con una frecuencia estadística comprobada, en un rango de 3 a 5 años.
4	Alta	Evento que se presenta con una frecuencia estadística comprobada, en

		un rango de 1 a 3 años.
5	Muy Alta	Riesgo que se presenta con una frecuencia anual y soportada con información estadística o histórica. (p.46).

### Severidad.

Valor.	Criterio.	Descripción.
1	Muy Baja	Eventos sin impacto en la ejecución de estrategias u operaciones de la entidad.
2	Baja	Evento que provoca impacto leve en la operación y áreas de apoyo de la entidad.
3	Media	Evento que afecta objetivos institucionales no claves no operacionales.
4	Alta	Evento que afecta objetivos institucionales y estratégicos no claves, pero permite el ajuste a la estrategia, planes de acción y programas, para el cumplimiento razonable de prestación de servicios o entrega de productos de la entidad.
5	Muy Alta	Evento que impacta directamente en el alcance de objetivos institucionales y estratégicos clave, provocando interrupciones de servicios o falta de entrega de los productos de la entidad. (p.46)

### Riesgo Inherente.

Valor de la Probabilidad multiplicado por el Valor de Severidad = Riesgo Inherente. (p.46)

**Valor de Mitigación.**

<b>Valor</b>	<b>Criterio de Madurez del Control Interno.</b>	<b>Descripción del Criterio.</b>	<b>Capacidad de Mitigación al Riesgo.</b>
1	Básico.	El control funciona de una forma empírica y se aplica a criterio de la autoridad a cargo del proceso.	Ineficiente
2	Operativo.	Control transmitido de un cargo a otro informalmente, para lograr el funcionamiento operativo y con decisiones centralizadas en la autoridad a cargo del proceso.	Mínima
3	Funcional.	El control es parte de documentos o instrucciones dadas por escrito a los empleados mediante la transmisión de conocimientos. Los controles buscan el funcionamiento de procesos administrativos para el alcance de objetivos operativos.	Media
4	Razonable.	El control se incluye formalmente en políticas y procedimientos escritos, actualizados de acuerdo a la necesidad de la entidad, enfocándose en el funcionamiento de los procesos operativos claves para el alcance de objetivos. Los controles son comunicados por escrito.	Aceptable
5	Eficiente.	El diseño del control permite la actualización	Óptima.

		<p>constante, para que funcione oportuna y eficientemente en la estrategia, operaciones, así como en los procesos de registro financiero. El control es comunicado a los servidores públicos mediante capacitaciones formales por escrito. El control mitiga riesgos y permite la retroalimentación a los ejecutores para la mejora continua. (p.49)</p>	
--	--	--	--

### **Evaluación del Riesgo Residual.**

Riesgo Inherente dividido entre el valor de mitigación de la respuesta al riesgo = Riesgo Residual. (p.49)

### **Tolerancia al Riesgo**

<b>Rango.</b>	<b>Criterio.</b>	<b>Descripción.</b>	<b>Priorización.</b>
1 a 10	Básico	Riesgo Residual tolerable que no requiere atención inmediata.  Es gestionado razonablemente por el control interno de la entidad.	Verde.
10.01 a 15	Gestionable	Riesgo residual que puede ser gestionado a través de opciones de control adicionales o respuestas específicas al riesgo.	Amarillo.
15 en adelante.	No tolerable	Riesgo residual tolerable con mayor exposición a no alcanzar los objetivos, es necesario replantear la estrategia a la respuesta al riesgo Requiere atención inmediata. (p.50)	Rojo.

## ANÁLISIS ESTADÍSTICO

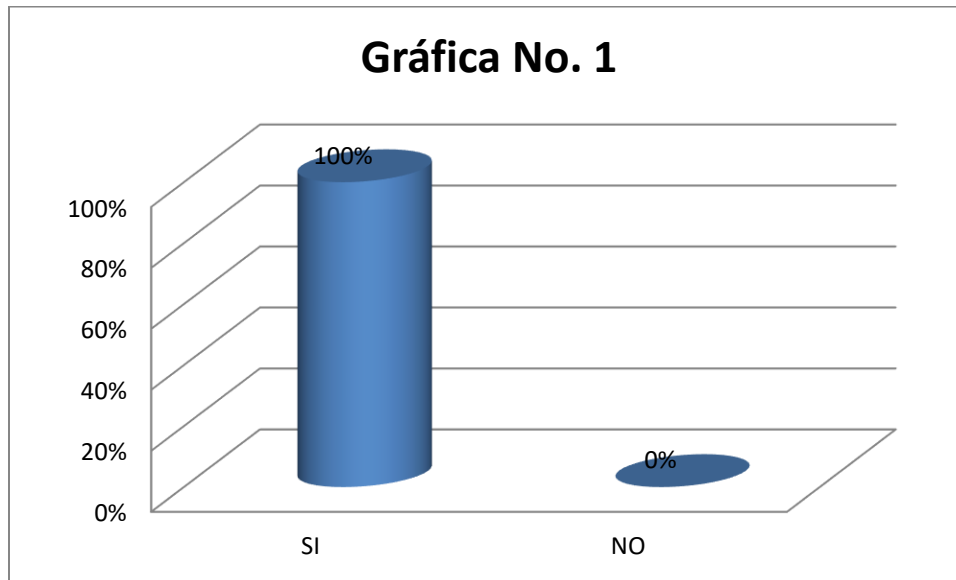
**¿Considera que la Municipalidad tenga la capacidad técnica, administrativa y jurídica para el Cobro del IUSI?**

TABLA No. 1

*Capacidad técnica, administrativa y jurídica para el Cobro del IUSI*

OPCIONES	F	%
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 1:** Trabajo de campo mayo 2022.

La Municipalidad de La Esperanza se encuentra en la capacidad técnica y administrativa en la recaudación del IUSI, cabe mencionar que el cobro de este tributo fortalece el financiamiento en la realización de proyectos de desarrollo dentro del municipio, cabe recalcar que la municipalidad se ha enfrentado con diversos retos y situaciones que sucedieron años anteriores durante la transición y delegación del cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, como por



ejemplo: el desinterés por parte de las administraciones anteriores, la falta de personal capacitado, y sobre todo los conflictos que existía entre los vecinos del municipio en ese momento.

Así pues, en el año de 2020 La Municipalidad de La Esperanza recibe el Acuerdo Gubernativo No. 39-2020 del Ministerio de Finanzas Públicas en donde se les transfiere la responsabilidad del cobro y de la administración del IUSI, lo anterior, en cumplimiento al art. No.2, literal (d) en donde se menciona “para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones” (Ley del IUSI, Decreto 15-98).

No obstante, aún existe dentro de la dirección una cierta incertidumbre debido a la falta de controles y manuales en la recaudación del IUSI, sin embargo, es necesaria la formación previa del personal que estará a cargo del cobro en aspectos de control interno y la implementación de manuales de procesos y procedimientos.

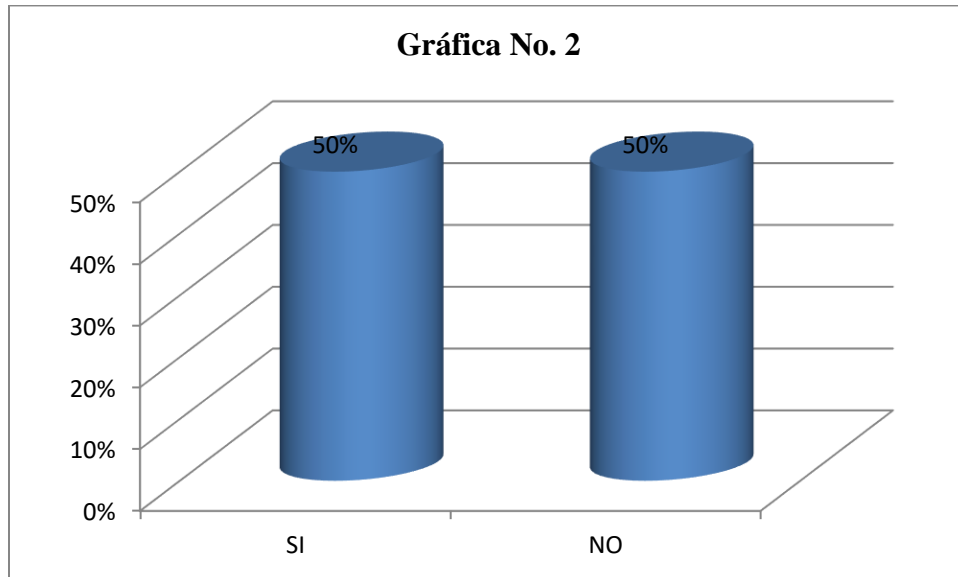
**¿Durante el proceso de descentralización del IUSI a usted lo capacitaron por parte de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI)?**

Tabla No. 2

*Capacitación por parte de la DICABI*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	2	50%
NO	2	50%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 2:** Trabajo de campo mayo de 2022.

Es indispensable que la calidad del conocimiento que es impartida por parte de la DICABI sea muy buena y de calidad para que el personal que se encuentre a cargo del cobro de IUSI pueda comprender y ejecutar bien los procesos y procedimientos, sobre todo, también una buena formación ayuda a la productividad y calidad del trabajo que se realice, pero si existe ausencia en las capacitaciones tiene como consecuencia una mala administración, afectando y provocando deficiencias en los controles internos en la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Cabe señalar, al no existir formaciones constantes por parte de la dirección, al pasar el tiempo tiene como consecuencia que estos procesos y procedimientos que son impartidos pueden ir siendo tediosos y deficientes.

Sin embargo, una de las funciones de la DICABI es de “Aprobar, promover e implementar programas de capacitación y actualización en materia de valuación de bienes inmuebles, administración y recaudación del impuesto Único Sobre Inmuebles” (MINFIN, 2019, p.5). En resumen, la DICABI debe de dar formaciones constantes a todas las municipalidades para facilitar e implementar nuevos mecanismos de cobro del IUSI.

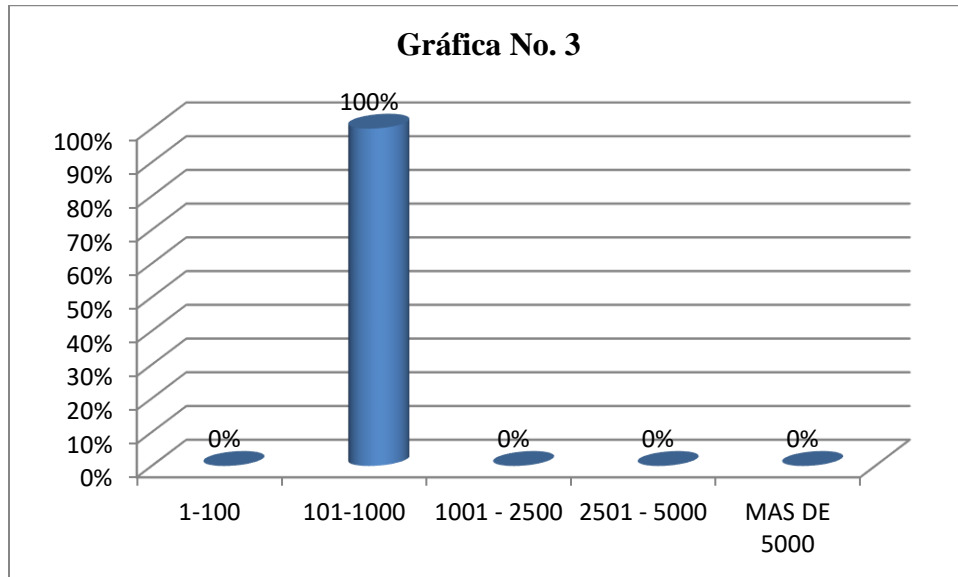
De igual forma es necesaria la mejora continua de los conocimientos hacia el personal para una óptima administración y recaudación del IUSI, cabe señalar que “La municipalidad debe garantizar la capacitación técnica y actualizada a empleados, empleadas, funcionarios públicos municipales” (Código Municipal, Decreto 12-2002, Art. 94). Por consiguiente, deberán “promover el desarrollo de esfuerzos de capacitación a su personal por lo menos una vez por semestre” (Código Municipal, Decreto 12-2002, Art. 94). Con el objetivo de adquirir nuevos conocimientos en los controles internos y temas relacionados con el Impuesto Único Sobre Inmuebles.

**¿Cuántos vecinos activos que realizan el pago del IUSI tiene La Municipalidad de La Esperanza?**

Tabla No. 3  
*Vecinos activos que realizan el pago del IUSI*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
1-100	0	0%
101-1000	4	100%
1001 – 2500	0	0%
2501 – 5000	0	0%
MAS DE 5000	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 3:** Trabajo de campo mayo 2022.

En la tabla No.3 se puede observar que el número aproximado de vecinos que se encuentran activos con el pago del IUSI está comprendido entre 101 a 1,000. De acuerdo con estos resultados el nivel de cobro es muy bajo, cabe resaltar que La Municipalidad de La Esperanza para el año de 2022 tiene 8,025 vecinos que se encuentran registrados en la base de datos. Por lo que refleja que menos del 12% de los vecinos se encuentran activos con el pago del IUSI,

probablemente esto se deba a que la mayoría de los vecinos del municipio desconocen que actualmente la liquidación del tributo lo debe de realizar en las cajas municipales.

Es importante destacar que algunos de los inmuebles registrados se encuentran exentos por tener un valor menor de Q. 2,000.00 (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 11). Por lo que son considerados como inactivos, otro factor se debe a que los vecinos recurren a utilizar el método del Autoavalúo para valorar los inmuebles estableciéndolo con valores menores a los Q. 2,000.00 por lo que refleja la poca recaudación del IUSI.

En lo anterior, es necesaria la implementación de estrategias para aumentar el número de vecinos activos con el pago del IUSI, y la mejor forma de realizarlo es a través del avalúo directo, con el objetivo de aumentar la base impositiva de cada uno de los inmuebles a su valor real, generando un impacto positivo en la recaudación del Impuesto Único sobre inmuebles. Cabe recordar que la municipalidad tiene la facultad de actualizar el valor fiscal del inmueble siempre y cuando se realice “conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal” (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 5).

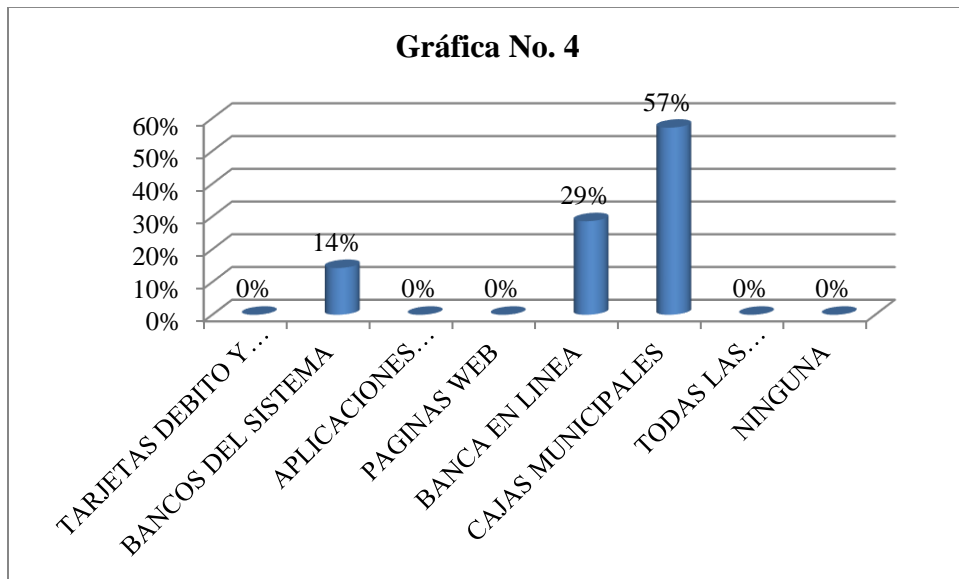
## ¿Qué medios utiliza la Municipalidad para el cobro del IUSI?

Tabla No. 4

*Medios que utilizan para el cobro del IUSI*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
Tarjetas de Débito y Crédito	0	0%
Bancos del Sistema	1	14%
Aplicaciones Móviles	0	0%
Páginas Web	0	0%
Banca en Línea	2	29%
Cajas Municipales	4	57%
Todas las Anteriores	0	0%
Ninguna	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 4:** Trabajo de campo mayo 2022.

Las diferentes opciones de cobro hacen que los vecinos tengan más facilidad al momento de realizar el pago del IUSI, sin embargo, la única caja municipal que se encuentra dentro de la Municipalidad de la Esperanza forja a que los vecinos que residen en áreas alejadas del centro

del municipio se les dificulte llegar a la municipalidad a realizar el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles y como consecuencia de ello aumentando la tasa de morosidad.

Por lo tanto, es indispensable establecer diferentes opciones de cobro como por ejemplo: las instituciones bancarias, la realización de pagos a través de plataformas y medios digitales, banca en línea y la aceptación de tarjetas de crédito y débito, por otra parte, es necesario la creación de cajas municipales en los alrededores del municipio, teniendo como primordiales los lugares con mayor afluencia de personas como lo son: centros comerciales, plazas comerciales, mercados, tiendas de conveniencia, entre otros. Por último, la implementación de agentes terceros debidamente autorizados por la municipalidad, todo lo anterior, con el objetivo de que los vecinos posean diferentes formas de realizar el pago del IUSI, asimismo, teniendo un impacto positivo en la recaudación y disminuyendo la tasa de morosidad.

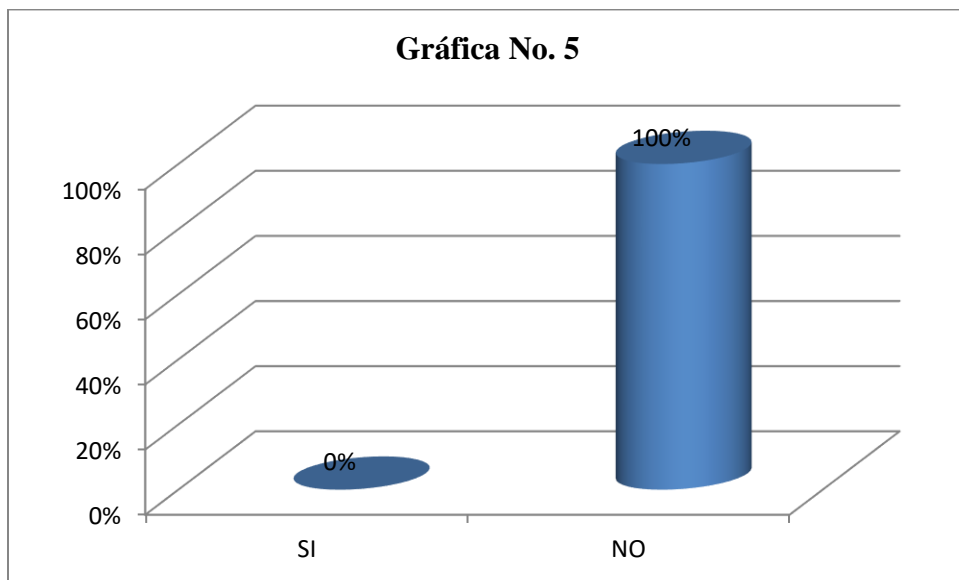
**¿Conoce usted si en la Municipalidad existe un sistema de control o manuales de procedimientos para el cobro y la administración del IUSI?**

Tabla No. 5

*Existe un sistema de control o manuales de procedimientos para el cobro del IUSI.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	0	0%
NO	4	100%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 5:** Trabajo de campo mayo 2022.

Uno de los problemas que se ha enfrentado La Municipalidad de La Esperanza es que no posee un sistema de control interno para el cobro del IUSI, sin embargo, al poseer manuales deficientes o inexistentes perjudica el funcionamiento de la institución generando impactos negativos al momento de realizar las actividades de cobro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, de este modo al no tener controles internos existe la posibilidad de que se muestren anomalías o la realización de procedimientos erróneos durante el proceso.



Los controles internos son una herramienta que ayuda a mejorar el desempeño de los procesos de cobro y vigilar la aplicación de las normas con transparencia, de este modo, es importante que la municipalidad pueda implementar y desarrollar manuales de procesos y procedimientos con el propósito de mejorar de manera eficaz y eficiente cada una de las actividades que se efectúen en los procesos de cobro.

De acuerdo a las Normas Generales de Control Gubernamental en el numeral 1.2 “Es responsabilidad de la máxima autoridad de cada entidad pública, diseñar e implementar una estructura efectiva de control interno, que promueva un ambiente óptimo de trabajo para alcanzar los objetivos institucionales” (CGC, 2006b, p.3). De este modo, cada alcaldía es autónoma en sus procesos y procedimientos que realizan, en este sentido, le corresponde al “Concejo Municipal la implementación sus propios controles internos y reglamentos” (Código Municipal, Decreto 12-2002, art. 43). Esto con el objetivo de poseer un mejor control interno y optimar la transparencia en los procesos internos de cobro.

Cabe resaltar que es necesaria la elaboración de manuales de controles internos en los ámbitos de cobro, administración, actualización de valores inmobiliarios, y demás actividades relacionadas con el cobro del IUSI, esto con el objetivo de aumentar y fortalecer los mecanismos de control, comunicación, supervisión y seguimiento. Por otra parte, la implementación de un control interno fortalece y contribuye a mejorar las actividades de cobro y así sea más fácil la rendición de cuentas.

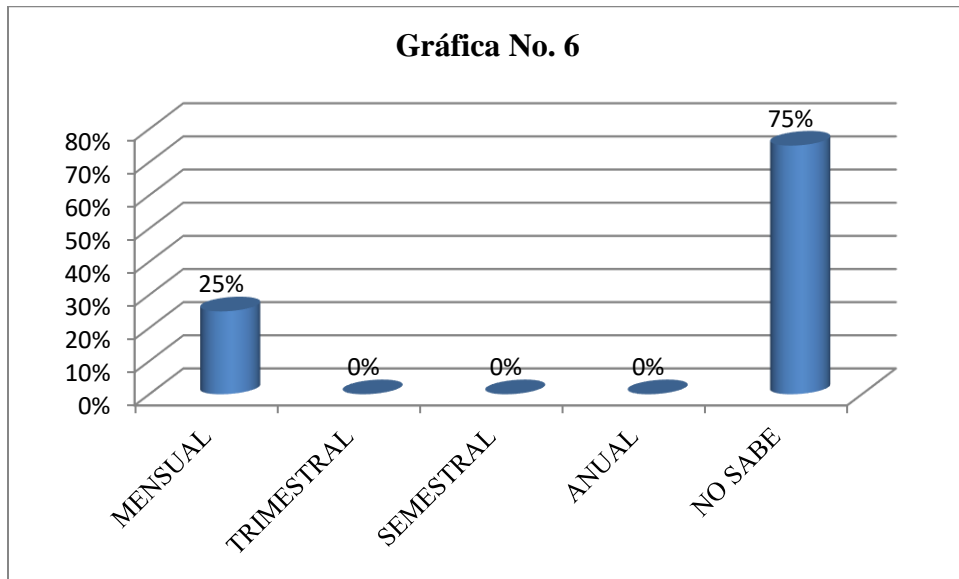
**¿Cada cuánto tiempo actualizan los valores de los bienes inmuebles?**

Tabla No. 6

*Tiempo en que se actualizan los valores de los bienes inmuebles.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
Mensual	1	25%
Trimestral	0	0%
Semestral	0	0%
Anual	0	0%
No Sabe	3	75%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 6:** Trabajo de campo mayo 2022.

La actualización constante de los valores inmobiliarios ayuda a aumentar y fortalecer la meta presupuestaria en la recaudación del IUSI, sobre todo, refleja los valores actuales y reales en que se encuentran los bienes inmuebles en la actualidad. Sin embargo, en la legislación guatemalteca no se menciona la periodicidad en que se deben de realizar las actualizaciones de los valores de los inmuebles sujetos al Impuesto Único Sobre Inmuebles. Cabe resaltar, que La ley del IUSI (Decreto 15-98) solo menciona los tipos de valuaciones que existen al momento de modificar el

valor de las propiedades, más no específica el periodo de tiempo en que estos deben ser actualizados (art. 5).

Algunos de los beneficios de actualizar los valores de los bienes inmuebles son:

- Conocer con exactitud el valor real del inmueble.
- Aumenta considerablemente los ingresos por concepto de IUSI.
- El vecino se beneficia del aumento del valor al momento de querer vender su propiedad.

El IUSI por ser un impuesto anual, es recomendable que la municipalidad realice de manera recurrente campañas de actualización de datos y de valores inmobiliarios por lo menos a cada año, con el propósito aumentar de forma correcta los valores reales en que se encuentra el inmueble actualmente. No obstante, si se renuevan en periodos menores del año pueden crear errores y generar confusiones al momento de realizar el cálculo del IUSI del año siguiente.

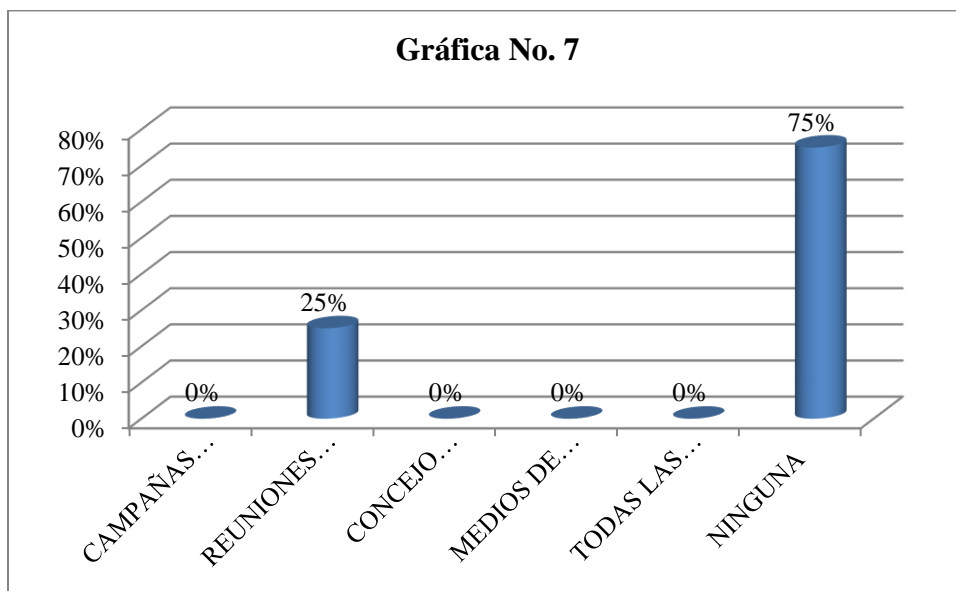
**¿Qué estrategia utiliza la Municipalidad de La Esperanza, para fomentar a los vecinos el pago del IUSI?**

Tabla No. 7

*Estrategias que utilizan para fomentar a los vecinos el pago del IUSI.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
Campañas Publicitarias	0	0%
Reuniones Informativas	1	25%
Concejo Municipal de Desarrollo	0	0%
Medios de Comunicación	0	0%
Todas las Anteriores	0	0%
Ninguna	3	75%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 7:** Trabajo de campo mayo 2022.

En la tabla anterior se puede observar que La Municipalidad de La Esperanza no utiliza ninguna estrategia para fomentar a los vecinos al pago del IUSI, más bien solo realizan pequeñas reuniones informativas. Cabe mencionar, que la Unidad de Catastro y IUSI ha intentado concientizar a los vecinos de manera verbal a realizar el pago del IUSI a través de visitas

domiciliares, reuniones con los COCODES, por último, la asistencia de los vecinos que acuden a la municipalidad a realizar cualquier trámite.

En lo anterior, para incentivar a los vecinos del municipio se debe de realizar diversas estrategias para lograr el cumplimiento de sus obligaciones y la mejor forma de realizarlo es a través de campañas publicitarias, siendo estas la más utilizadas en cualquier municipalidad del país para difundir cualquier tipo de información. Entre ellos se pueden encontrar la utilización de mantas vinílicas, anuncios en medios de comunicación, folletos, volantes, medios de digitales y redes sociales, entre otros. Las campañas publicitarias ayudan de manera rápida y específica que la información llegue a todos los vecinos, sin embargo, es necesario que se mencione la importancia de realizar el pago del IUSI con las ilustraciones de los proyectos y obras realizadas con los fondos provenientes de este tributo.

Otra estrategia esencial es por medio de “informes trimestrales de rendición de cuentas al Consejo Municipal de Desarrollo, sobre el estado de ingresos y egresos del presupuesto municipal” (Reglamento de la Ley de Concejos de Desarrollo Urbano y Rural, Acuerdo Gubernativo No. 461-2002, art. 45, literal. i). Y, por último, la realización de sorteos denominados como “buen vecino” con el objetivo de incentivar a los vecinos a realizar de manera puntual el pago del IUSI y, por consiguiente, estarían participando en una compensación económica por cumplir con sus obligaciones. Todo lo anterior con el propósito de concientizar y motivar a los vecinos a realizar de manera puntual el pago IUSI y con ello aumentar de manera gradual la realización de proyectos de desarrollo.

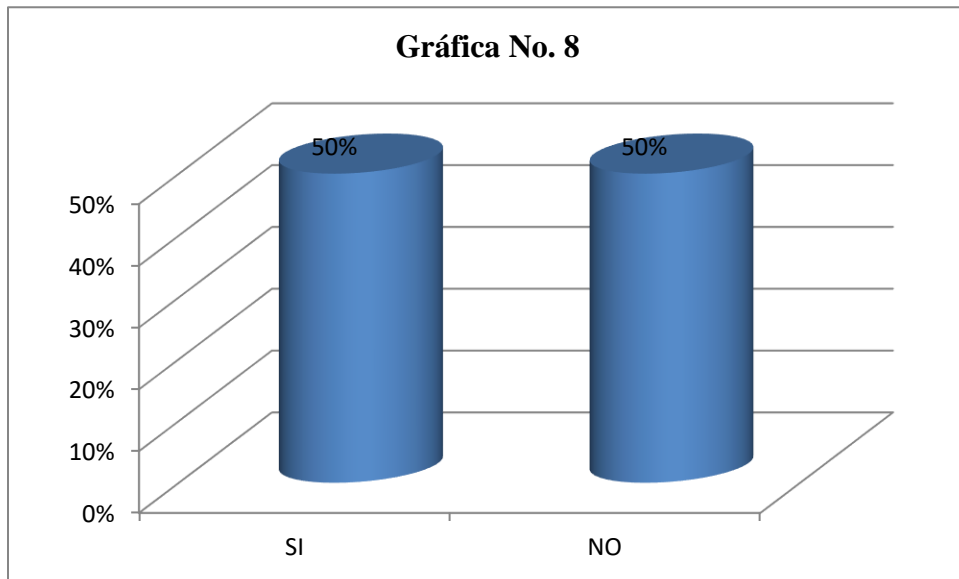
### ¿Conoce en que obras se han invertido los fondos por concepto de IUSI?

Tabla No. 8

*Conoce las obras que se han invertido con los fondos recaudados por concepto de IUSI.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	2	50%
NO	2	50%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 8:** Trabajo de campo mayo 2022.

Se determinó que la mitad del personal no conoce en que obras se han invertido los fondos recaudados por concepto del IUSI. Esto se debe, que la Unidad de Catastro y IUSI no son quienes manejan y deciden en que proyectos se deben de invertir, ya que las funciones específicas de la Unidad se encuentran relacionadas con el cobro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Es oportuno indicar que el Consejo Municipal junto con el Alcalde son quienes deciden en que proyectos y obras se deben de invertir los fondos recaudados (Código Municipal, Decreto 12-2002, art. 35).

Cabe mencionar que algunos de los proyectos en donde se han invertido los fondos recaudados por IUSI, es en el adoquinamiento y pavimentación de calles y avenidas del municipio, entre ellas se encuentran “la pavimentación de la 1ra Avenida Final Zonas 1 y 2 y el mejoramiento de la calle Diagonal Lucas T Cojulum Zona 3” (Municipalidad de la Esperanza, 2020b, p. 9-10). Cabe señalar, que en la Ley del IUSI (Decreto 15-98) en la literal b) menciona la forma en que debe de ser distribuida la recaudación del IUSI “70% para servicios básicos e infraestructura y el 30% para gastos administrativos y funcionamiento” (Art. 2).

De esta manera, lo recaudado por el IUSI no solo debe ser invertido en proyectos de adoquinamiento y pavimentación, sino también se debe de considerar el mejoramiento de los servicios públicos municipales como lo son: el agua potable, drenajes, jardinería de los parques, extracción de basura, mejoramiento de alumbrado público, señalizaciones de tránsitos, entre muchas otras necesidades que tenga el municipio (Código Municipal, Decreto 12-2002, art. 68). Sobre todo, cumpliendo con el derecho de los vecinos a ser informados sobre el costo y los proyectos en donde se han invertido los fondos recaudados por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

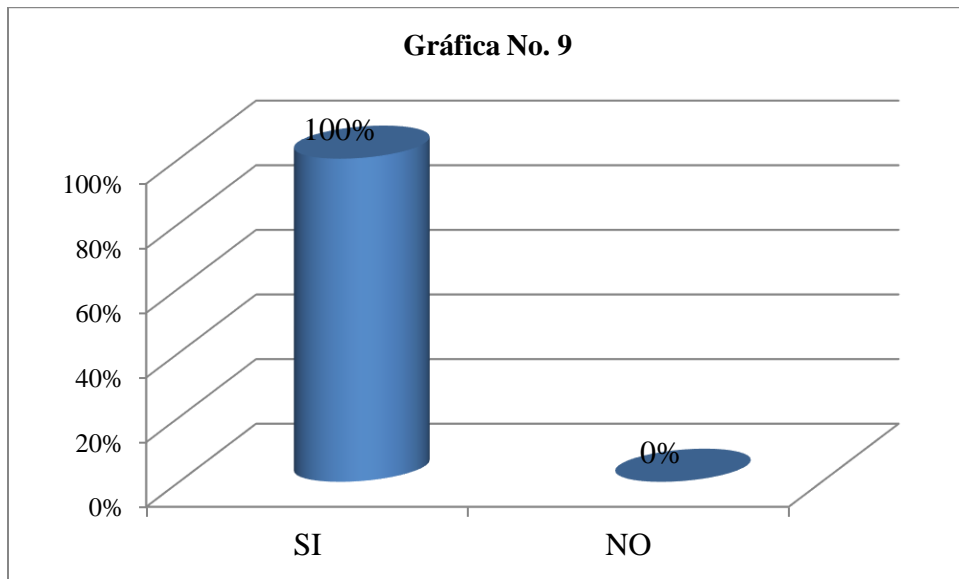
**¿Considera que se llega a la meta de ingresos, con respecto al cobro del IUSI?**

Tabla No. 9

*Se llega a la meta de ingresos por cobro de IUSI.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 9:** Trabajo de campo mayo 2022.

En la tabla anterior refleja que La Municipalidad de La Esperanza si cumple con la meta establecida respecto al cobro del IUSI, esto se debe a que se han invertido en varios proyectos dentro del municipio, por estas razones los vecinos se acercan a realizar el pago porque ven reflejado las obras que se han desarrollo. La cultura tributaria es uno de los mecanismos que contribuyen a formar más completos los sistemas tributarios, y lograr un cumplimiento tributario equivalente a la verificación de la totalidad de los hechos imposables, de este modo, a pesar de que se llega a la meta con el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles existen varias



deficiencias en el sistema de control interno con respecto a la recaudación, en consecuencia de ello, sea más extenso y tedioso la carga de los datos y registro de los pagos a las cuentas corrientes de la Municipalidad.

Cabe resaltar que el presupuesto estimado por concepto del IUSI para el año 2021 fue de Q. 450,000.00, pero para el año 2022 la meta estimada ronda entre los Q 591,000.00. Estos datos fueron proporcionados por La Municipalidad de la Esperanza a través de la plataforma SICOIN GL (Sistema de Contabilidad Integrada de Gobiernos Locales). No obstante, aunque exista un cumplimiento de la meta presupuestaria por concepto de IUSI, actualmente no es suficiente para la inversión y realización de nuevos proyectos de desarrollo, por lo que es necesario la implementación y mejoramiento de los sistemas de control interno y revaluación de los bienes inmuebles, con el objetivo de aumentar el presupuesto y crecer los ingresos por recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

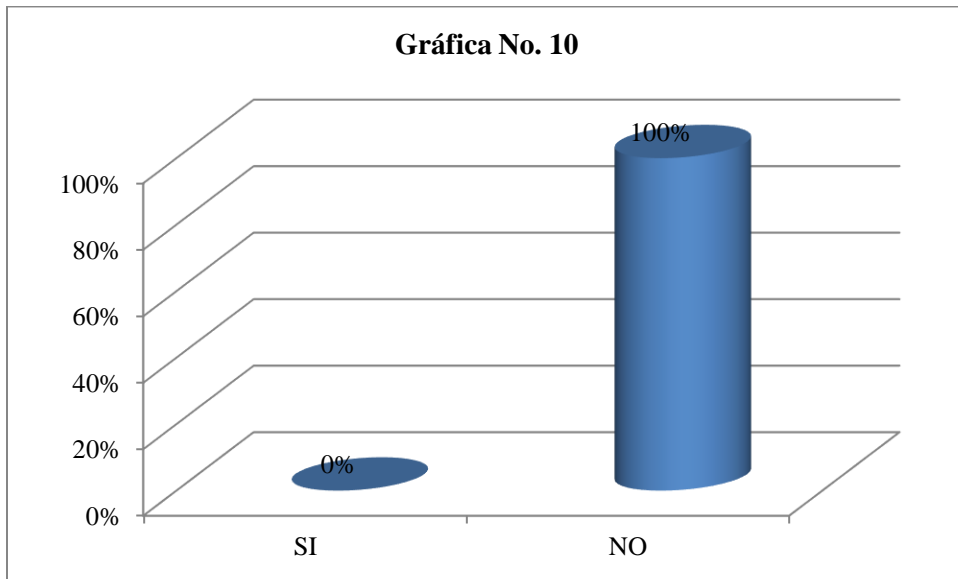
**¿La base de datos que se les fue proporcionado por parte de la DICABI se encuentra actualizada con valores y registros catastrales?**

Tabla No. 10

*Se encuentra actualizada la base de datos con los valores y registros catastrales.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	0	0%
NO	4	100%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 10:** Trabajo de campo mayo 2022.

De acuerdo al cuadro anterior la base de datos que tiene la Municipalidad de la Esperanza se encuentra desactualizada, esto se debe a que en el año 2020 cuando se le delego la capacidad técnica y administrativa del IUSI la información que fue recibida por parte de la DICABI se encuentra desactualizada. De esta manera existen varios indicadores que puedan ser la causa de que exista esta situación como, por ejemplo: algunos de los predios dentro del municipio ya fueron desmembrados, transferidos o desvalorizados, los inmuebles ya pertenecen a otros

dueños, el poco interés de los vecinos en actualizar sus datos y por ultimo los valores actuales de los inmuebles son diferentes a los que se encuentran registrados, entre otros.

Cabe mencionar que algunos de los beneficios al mantener actualizado la base de datos son los siguientes: la búsqueda de información sea más rápida y eficiente, la eliminación de registros duplicados, la seguridad y resguardo de la información, ayuda a tener la información controlada, aumentar la productividad de los procesos y procedimientos, y por último la facilidad en actualizar los registros. Expuesto con lo anterior es necesario que la municipalidad realice campañas de actualización de datos a todos los vecinos que se encuentren registrados en las matrículas catastrales constantemente con el objetivo de mantener actualizado el catastro municipal.

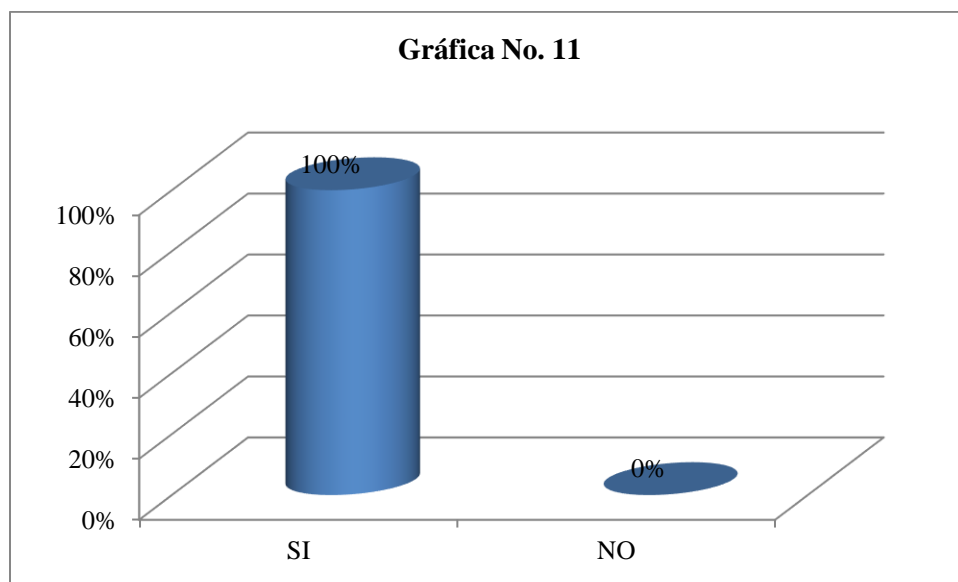
**¿Llevan un control interno de los usuarios que caen en morosidad con respecto al pago del IUSI?**

Tabla No. 11

*Se lleva un control interno de los vecinos que caen en morosidad.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Gráfica No. 11:** Trabajo de campo mayo 2022.

En la tabla No.11 se puede apreciar que La Municipalidad de La Esperanza si lleva un control sobre los vecinos que caen en morosidad, esto se debe a que son pocos los vecinos que se atrasan en las cuotas del IUSI, cabe mencionar que una cartera con poca morosidad ayuda a que los ingresos sean más elevados y que existan siempre fondos disponibles para la realización de nuevos proyectos dentro del municipio. Sin embargo, no solo es necesario el control de la morosidad, más bien se debe de llevar un proceso sobre como notificar a los vecinos que se

encuentran atrasados con el pago del IUSI, ya que actualmente solo se realizan notificaciones a través de mensajes de texto SMS a los números que se encuentran registrados en los matriculas fiscales y en ocasiones no se utiliza ningún medio para la notificación de cobro.

A pesar de que la municipalidad si lleva un control sobre los vecinos que caen en morosidad resulta que es muy básico el sistema que utiliza, por lo que algunas notificaciones de cobro nunca llegan a ser entregados a los dueños de los inmuebles, ya sea por la falta de actualizaciones en los números de teléfono, direcciones domiciliarias o algunos otros medios de contacto.

Sin embargo, es necesario que la municipalidad realice las notificaciones de cobro a los vecinos que incurran en mora siguiendo lo interpuesto con lo siguiente:

Cuando fuere imposible notificar a la persona interesada de acuerdo (...) en el domicilio fiscal que se tiene registrado o en su residencia habitual, la notificación podrá hacerse en la dirección donde está ubicado el inmueble objeto del avalúo o del impuesto, en sus oficinas administrativas o comerciales, siendo válida la notificación, siempre y cuando el oficial notificador haga constar las circunstancias por las que recurrió a efectuarla en esa dirección (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 34).

Es preciso que la municipalidad utilice otros medios para notificar y evitar que los vecinos caigan en morosidad como, por ejemplo: realizar visitas domiciliarias cuando los vecinos se acerquen al 3er trimestre adeudado, incentivar a los vecinos con anuncios publicitarios sobre la importancia de estar solvente con sus obligaciones, entre otros. De esta forma reduciría el número de inmuebles que se encuentren en morosidad.

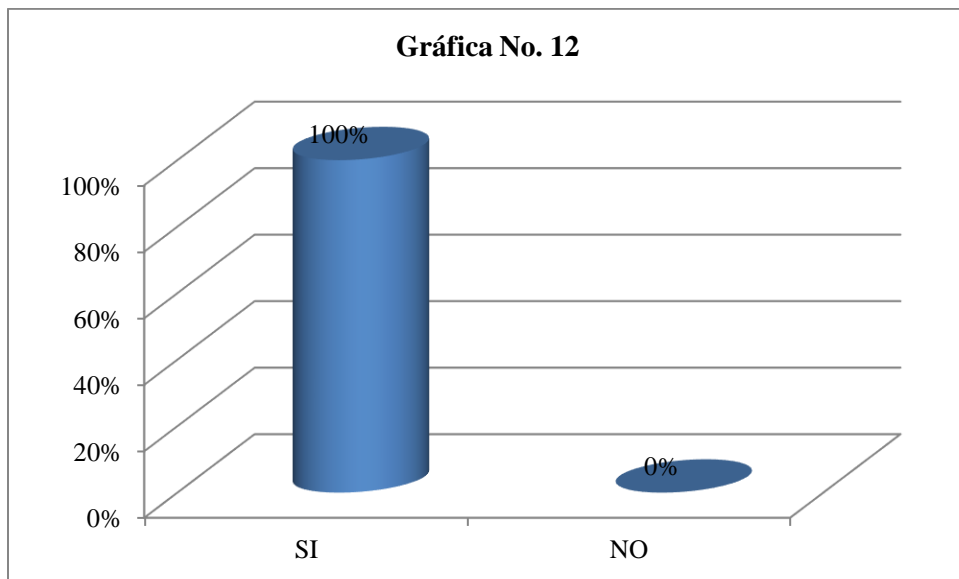
**¿Está de acuerdo que la Municipalidad debería de implementar un recibo único donde se detalle y pague el valor de los servicios, arbitrios y el IUSI?**

Tabla No. 12

*Implementación de un recibo único para el cobro de servicios, arbitrios y el IUSI.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Gráfica No. 12:** Trabajo de campo mayo 2022.

Actualmente, La Municipalidad de la Esperanza realiza los cobros de manera individualizada dando como resultado la emisión de recibos cuantitativos, esto quiere decir que se emiten demasiados comprobantes por cada uno de los servicios prestados a cada inmueble, por lo que el control interno de estos comprobantes sea más extenso y tedioso al momento de realizar una fiscalización interna.

Por otra parte, también es utilizado el recibo estándar FORMA 7-B DE INGRESOS VARIOS de forma impresa la cual es emitida a los vecinos al momento de realizar los cobros de los servicios públicos incluyendo el IUSI, no obstante, es recomendable la implementación de recibos 7-B en formato electrónico, ya que ayudan de manera eficaz y eficiente la simplificación de los procesos administrativos; así mismo, reduce errores durante el proceso de generación, captura y entrega de los recibos; reduce el gasto la impresión en forma de papel; y aumenta el control interno en la recaudación de los recursos financieros.

De igual forma, la implementación de un recibo único tiene como beneficios el cobro unificado de todos los servicios incluyendo el IUSI, por otro lado, también ofrece ventajas a los vecinos puesto que no tienen que invertir tiempo ni energía en realizar los pagos de forma individualizada. Cabe resaltar, que los pagos únicos ayudan a la municipalidad a tener un mejor control interno al momento de emitir los requerimientos de cobro del IUSI, por ende, las notificaciones si lleguen a los domicilios fiscales que se encuentren registrados. Cabe recordar, todo lo anterior debe de ser aprobado por la Contraloría General de Cuentas esto de acuerdo con la literal i: “Autorizar los formularios, sean estos impresos o en medios informáticos, destinados a la recepción de fondos y egresos de bienes muebles y suministros” (Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Decreto 31-2002, art. 4).

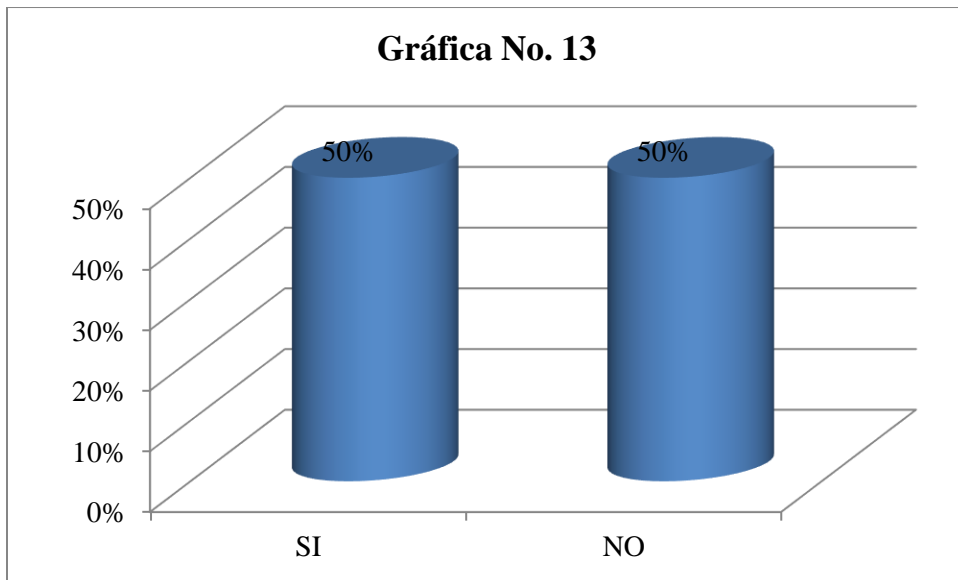
**¿Han realizado algún levantamiento catastral dentro del Municipio, desde que se les fue asignada la administración del IUSI?**

Tabla No. 13

*¿Se ha realizado un levantamiento catastral?*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	2	50%
NO	2	50%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 13:** Trabajo de campo mayo 2022.

Un levantamiento catastral es de importancia para el municipio ya que se detalla cómo esta cartográficamente compuesta la tierra y sus tenedores, un registro catastral facilita la identificación de linderos oficiales que definen el alcance del derecho de propiedad o la tenencia de tierras de un vecino y sobre todo de quienes son los propietarios o copropietarios de los inmuebles, cabe mencionar, unas de las ventajas de realizar un levantamiento catastral es: regularizar y definir las áreas de la zona rural y urbana, actualizar y tener una precisión detallada



de los linderos y mojones entre los inmuebles, evitar conflictos con los vecinos en relación a sus límites territoriales, entre otros.

Cabe señalar, que la Unidad de Catastro y IUSI desconoce si se ha realizado dentro del Municipio de la Esperanza un levantamiento catastral, esto se debe a que este proceso es demasiado largo y tedioso. Sin embargo, es necesario la realización de un levantamiento dentro del municipio con el fin de efectuar un inventario de los recursos inmobiliarios que se encuentran en la circunscripción municipal, que incluya todas las propiedades urbanas, rurales, públicas, y privadas, a efecto de que sirva como base para la planificación de diversas actividades tendientes al desarrollo del municipio.

Cabe recordar, que una de las atribuciones del Concejo Municipal es “la elaboración y mantenimiento del catastro municipal” (Código Municipal, Decreto 12-2002, art. 35, literal. x). Por consiguiente, la Dirección Municipal de Planificación tiene la obligación de levantar y “mantener el catastro municipal” (Código Municipal, Decreto 12-2002, art. 96, literal. h). En resumen, la Municipalidad de la Esperanza tiene fundamento legal en la realización de un catastro municipal, sin embargo, es necesario que se deban de seguir los lineamientos interpuestos en los artículos 26 al 45 de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005.

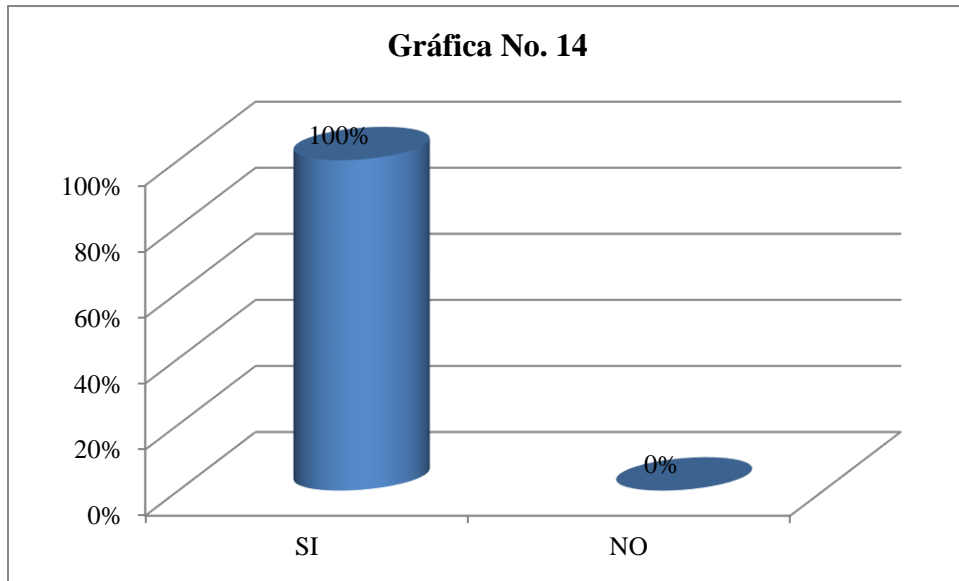
**¿Al realizar el cálculo del IUSI, se toman en cuentas las licencias de construcción, las mejoras realizadas a los inmuebles y agregarlas a las matrículas catastrales?**

Tabla No. 14

*Se consideran las licencias de construcción y las mejoras de los inmuebles, para el cálculo del IUSI.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 14:** Trabajo de campo mayo 2022.

En la tabla No. 14 se puede observar que la Municipalidad de La Esperanza si toma en cuenta las licencias de construcción y las mejoras que se realizan a los inmuebles para el cálculo del IUSI, es necesario resaltar que el valor de los predios puede aumentar o disminuir de acuerdo con la ubicación, los materiales y cultivos en que esta adherida la propiedad (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 3). Por otra parte, se deben de realizar este tipo de modificaciones de los valores en las matrículas catastrales ya que son consideradas la base imponible para realizar el

cálculo del IUSI. Cabe recalcar, que se debe de realizar la modificación de los valores de la propiedad por medio de un avalúo directo por parte de la municipalidad, o un autoevaluó por parte del vecino (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 5).

Cuando se solicita una licencia de construcción por parte de los dueños, previamente a su autorización la municipalidad debe de evaluar en donde se encuentra ubicado el inmueble, el uso que se la dará a la tierra, en los casos de la agricultura y silvicultura si son propiedades que se encuentran exentas del pago del IUSI, así mismo “El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras” (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 4). Esto con el objetivo de establecer el valor real que tendrá el inmueble al finalizar el periodo del permiso de construcción.

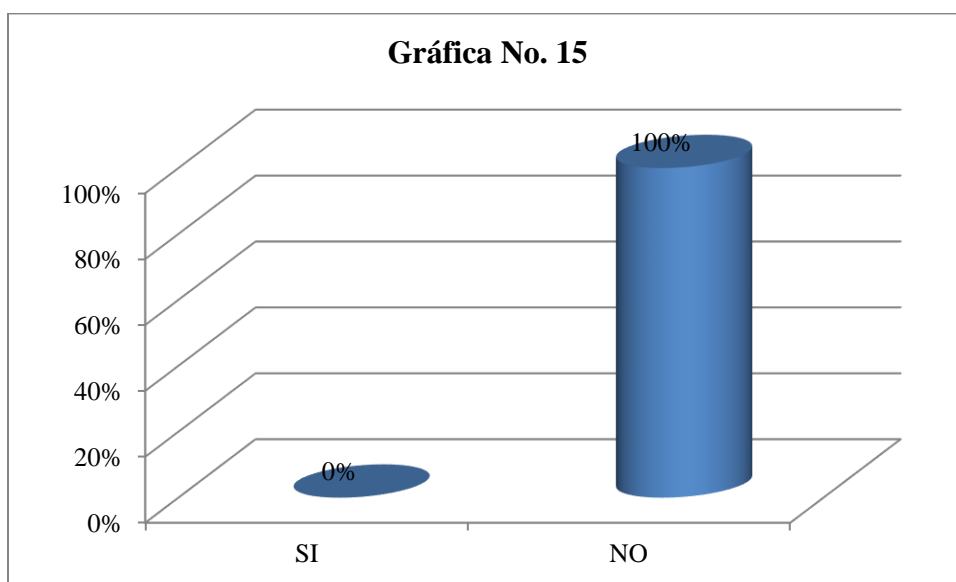
**¿Posee La Municipalidad una oficina o personal dedicado a la valuación (avalúo) de bienes inmuebles?**

Tabla No. 15

*Se posee una oficina o personal de avalúos de bienes inmuebles.*

<b>OPCIONES</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
SI	0	0%
NO	4	100%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo mayo 2022.



**Grafica No. 15:** Trabajo de campo mayo 2022.

Algunos de los beneficios de poseer una oficina de avalúos municipal son de tener una estimación precisa y detallada de cada uno de los valores de los inmuebles que se encuentren dentro del municipio, cabe resaltar, que los avalúos inmobiliarios brindan un informe detallado, uniforme y objetivo de las condiciones en que se encuentran las propiedades, esto se hace con la intención de establecer un precio justo y real del predio.

Sin embargo, es necesario que se implemente una oficina de valuación inmobiliaria municipal con el propósito de mejorar los servicios administrativos y descentralizar las funciones de la Unidad de Catastro y IUSI, debido a que actualmente contratan a valuadores técnicos independientes y a empresas privadas para que realicen este proceso de valuación y en consecuencia aumente el gasto municipal, por último, con el objetivo de la creación y mantenimiento de una base de datos para el registro fiscal de los inmuebles.

Es importante destacar que le corresponde al Concejo Municipal las siguientes atribuciones: “La creación, supresión o modificación de sus dependencias, empresas y unidades de servicios administrativos, para lo cual impulsará el proceso de modernización tecnológica de la municipalidad y de los servicios públicos municipales o comunitarios” (Código Municipal, Decreto 12-2002, art. 35, literal. j). En otra parte, señala “Autorizar el proceso de desconcentración del gobierno municipal, con el propósito de mejorar los servicios y crear los órganos institucionales necesarios, sin perjuicio de la unidad de gobierno y gestión de la administración municipal” (Art. 35, literal. k).

En conclusión, el Concejo Municipal está obligado con las competencias anteriores a la creación e implementación de una oficina de Avalúos de Bienes Inmuebles Municipales y siguiendo “conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal” (Ley del IUSI, Decreto 15-98, art. 5).

## PROPUESTA

### Introducción

La presente propuesta de control interno ayudará a la Municipalidad de La Esperanza a optimizar el cobro del IUSI y a mejorar la eficiencia en la recaudación de este. Se desarrollará a través de manuales de procesos y procedimientos basados a través del Sistema de Control Interno Gubernamental (SINACIG). Este sistema de control interno será una herramienta moderna y actualizada sobre los procedimientos que se deben de seguir para mejorar la eficiencia y eficacia de los controles internos de la entidad, además, contribuirá a que el personal de la Municipalidad pueda realizar de mejor manera los procesos que se deben de utilizar para el cobro del IUSI.

Sin embargo, es necesario recalcar que el sistema de control interno bajo el modelo SINACIG contiene 5 componentes que se encuentran relacionados entre sí, y además de ello cada componente contiene sus propios principios y que son integrados en los procesos y procedimientos administrativos de los cuales se clasifican en:

- Entorno de Control y Gobernanza.
- Evaluación de Riesgos.
- Actividades de Control.
- Información y Comunicación.
- Supervisión.

**Entorno de Control y Gobernanza:** Este componente del sistema es la base primordial para un buen funcionamiento dentro de la institución ya que influye a que los empleados deban de seguir los controles internos, los valores éticos, la capacidad y la responsabilidad de los servidores públicos que tendrán a cargo una actividad, los objetivos que tiene la municipalidad, y

la manera en que la dirección asigna autoridad a cada una de las personas que laboran en la institución.

Por otro lado, también quienes son los responsables de ejercer la supervisión del control, así mismo la entidad deba de retener al personal profesional capacitado para el desarrollo de sus actividades competentes, y sobre todo hacer cumplir la responsabilidad de cada uno de los objetivos interpuestos dentro de la municipalidad.

El entorno de control y gobernanza se fortalece en medida en que cada persona dentro de la municipalidad conozca y aplique sus deberes y responsabilidades dentro del desarrollo de sus actividades, y la asignación de la delegación de la autoridad debe de ser conforme a lo establecido en los objetivos municipales.

**Evaluación de Riesgos:** Este componente representa la frecuencia con que se presenta los riesgos estimados así mismo como el impacto negativo que generarían, la evaluación de riesgos permite identificar, analizar, modificar y eliminar el mal funcionamiento de las actividades que se estén desarrollando.

La municipalidad debe de ser la encargada de definir y comunicar los objetivos con claridad para así identificar y evaluar los riesgos relacionados, y sobre todo detectar, evaluar y mitigar el riesgo al fraude, ya que es una institución que maneja y administra fondos públicos por la cual está expuesta a ser objeto de defraudación.

En este módulo existe dentro de la municipalidad condiciones de riesgos que fueron identificadas anteriormente en el análisis de resultados y que podemos mencionar algunos:

- El diseño y modelo de control interno es muy pobre o inexistente en su aplicación.

- No existe manuales de controles internos.
- La planeación de la institución no es la adecuada.
- Los procesos que se realizan son obsoletos, entre otros.

**Actividades de Control:** Las actividades de control deben de estar relacionadas con la máxima autoridad de la institución asegurando que la respuesta a los riesgos sea efectuada adecuadamente conforme a los objetivos establecidos por la Municipalidad.

Este componente es establecido por las acciones de las políticas y procedimientos que ayudan a velar con el cumplimiento de los objetivos de la institución. De acuerdo con su descripción las actividades de control pueden ser preventivas, correctivas o de detección y que forman parte fundamental de los elementos del control interno.

Las actividades de control se deben de realizar de acuerdo con los principios del sistema, entre ellas se encuentran: la mitigación de los riesgos, y la realización y despliegue de las políticas que establecen los controles internos, y sobre todo la definición de las actividades de control a nivel tecnológico para la obtención de los objetivos.

**Información y Comunicación:** Los sistemas de información permiten que el personal de la municipalidad pueda intercambiar información de manera rápida y eficiente siguiendo los procesos y procedimientos interpuestos por los objetivos de la institución, este componente es sumamente importante para todas las áreas de la entidad. Es fundamental que la municipalidad disponga de sistemas de datos confiables para interconectar la información y cuando sea requerida se obtenga de manera rápida y segura.

Es importante que la municipalidad genere información relevante y que ésta sea intercambiada entre todas las áreas para apoyar el buen funcionamiento del control interno



utilizando fuentes internas y externas de información. Por otro lado, la municipalidad debe de comunicar internamente dicha información a los servidores públicos con el objetivo de que se comprenda y se desarrolle sus actividades de acuerdo con las responsabilidades a su cargo.

El proceso de comunicación externa debe de ser dirigida de manera efectiva a los vecinos del municipio de la Esperanza con el objetivo de que los pobladores tengan conocimiento en donde se han invertidos los fondos municipales. Sin embargo, estos sistemas de información y comunicación deben ser diseñados y aplicados de acuerdo con las políticas de la administración y así mismo la supervisión de la información en los aspectos operacionales y administrativos.

**Supervisión:** Cualquier actividad que se realice debe de ser supervisado y vigilado con el fin de realizar mejoras continuas a los procesos de control interno, cabe mencionar que este componente su principal objetivo es de identificar los procesos interpuestos en las actividades de control estén funcionando efectivamente.

Es importante verificar que todo el proceso incluyendo el control interno deba ser supervisado y realizar modificaciones si es necesario para mejorar el sistema de control. De tal manera, reaccionar de manera inmediata si se detecta un riesgo que afecte o atente a los objetivos de la institución. Por otro lado, debe de existir una supervisión constante que debe de ser permanente en todos los niveles del control interno y el alcance dependerá de las evaluaciones eficaces en cada procedimiento.

La municipalidad debe de evaluar constantemente los controles internos y realizar las mejoras continuas si en alguno de los procesos de control interno existen deficiencias, e informar a las partes involucradas la discusión para la aplicación de las mejoras de estos riesgos que debe de ser supervisada y aplicar las acciones correctivas si estas se encuentran dando resultados o no.

## **Objetivos**

### **Generales.**

Diseñar un sistema de control interno basado en los 5 componentes del modelo SINACIG que contenga de manera detallada, ordenada y sistemática los procesos y procedimientos a seguir en lo referente a la recaudación del IUSI.

### **Específicos.**

- Proponer una herramienta que ayude a que la Municipalidad de la Esperanza tenga un mejor control con respecto al cobro del IUSI.
- Establecer medidas que ayuden a mejorar los controles internos actuales de cada una de las áreas que tenga relación con el cobro del IUSI.
- Establecer de manera clara las funciones y responsabilidades de cada empleado municipal que esté involucrado en el cobro del IUSI.
- Diseñar una estrategia presupuestaria en la creación de la oficina de avalúos.
- Proporcionar los instrumentos para la implementación del control interno en las actividades como: actualización de la base de datos, control sobre la morosidad, medios de cobro, manual de capacitaciones y levantamiento catastral.

## **Justificación**

El uso del control interno actualmente es de suma importancia en cualquier ámbito de su aplicación para el sector público para el desarrollo de las actividades de manera ordenada y eficiente, y que ayudan a transparentar los movimientos que se realicen en cualquier área.

Cabe mencionar que cualquier municipalidad tiene dificultades al momento de desarrollar las actividades de su cargo, pero debido a la desactualización de controles internos corren el riesgo en caer en procesos antiguos y obsoletos al momento de realizar cualquier gestión, por lo que es necesario realizar y mejorar los controles internos que actualmente existen.

Al tener un sistema de control interno actualizado sirve de guía para identificar las funciones, procesos, procedimientos, políticas, y responsabilidades que tiene cada personal de la municipalidad, al mismo tiempo la comprensión de cuáles son los procesos y procedimientos que se deben de seguir. Esto a través de la definición detallada de cada una de las diligencias que se deban realizar.

No obstante, debido a los riesgos que corre la municipalidad en el cobro del IUSI y a la diversidad de procesos que se deben de seguir para la recaudación de este, es necesario diseñar y mejorar un sistema de control interno que ayude de manera obligatoria el funcionamiento y el seguimiento de las diferentes actividades que se realicen.

Por tanto, es necesaria la implementación de manuales de control interno relacionados de manera directa o indirectamente con la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles tales como: La base de datos, Cajas Municipales, capacitaciones sobre el IUSI, actualización de registros catastrales, entre otros.



## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

### Solicitud de Plan de capacitación sobre el IUSI

<b>Proceso</b>	<b>Responsable</b>	<b>Procedimiento</b>
1. Solicitud de plan de capacitación del IUSI dirigida a la DICABI o capacitadores privados.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI</b>	El director de la oficina de catastro desarrollara una solicitud dirigida ya sea la DICABI o una entidad privada para que se les brinde los servicios de actualización de conocimientos en el manejo del IUSI.
2. Selección de los temas que se solicitaran en la capacitación.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI</b>	Al mismo tiempo el Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI definirá los temas en que se quiera capacitar al personal de la municipalidad en relación con el IUSI.
3. Envío de la solicitud de la capacitación hacia el Concejo Municipal.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI</b>	Luego de la selección de los temas se enviará la solicitud al concejo municipal en donde se discutirá si aprueban o desaprueban la solicitud.
4. El Concejo Municipal recibe la solicitud y se discute y realiza la votación para su aprobación o negación.	<b>Concejo Municipal</b>	Luego de ser recibida la solicitud el Concejo Municipal deberá de realizar una sesión ordinaria en donde se discuta y se ejecute una votación en donde se decidirá si se aprueba dicha solicitud o se niega.
5. Determinación del lugar y	<b>Jefe de la</b>	Al ser aprobada esta debe de ser dirigida a

la fecha en que se capacitara al personal que se relacione con el IUSI.	<b>Unidad de Catastro y IUSI</b>	donde corresponda con los detalles de las posibles fechas y lugares en donde se llevarán a cabo las capacitaciones.
6. Elaboración del programa y materiales de capacitación	<b>Entidad encargada de la capacitación</b>	La entidad ejecutora de la capacitación deberá de realizar un programa en donde se estipule los tiempos requeridos y los materiales que se necesitaran para desarrollar las capacitaciones.



Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



Flujograma: Solicitud del plan de capacitación sobre el IUSI

Modelo 1/1

No.	Actividad.	Tiempo.	Flujograma.		
			Concejo Municipal.	Jefe de la Unidad de catastro y IUSI.	Entidad encargada de la Capacitación.
1	Solicitud de plan de capacitación del IUSI dirigida a la DICABI o capacitadores privados.	1 día		Inicio.	
2	Selección de los temas que se solicitaran en la capacitación.	1 día		Se definen los temas en que se quiera capacitar al personal con respecto al cobro del IUSI.	
3	Envío de la solicitud de la capacitación hacia el Concejo Municipal de Desarrollo.	3 días		Se envía la solicitud al concejo municipal en donde se discutirá si se autoriza o no.	
4	El Concejo Municipal recibe la solicitud y se discute y realiza la votación para su aprobación o negación.	5 días	¿Se aprobó la solicitud?	Aprobado.	
5	Determinación del lugar y la fecha en que se capacitara al personal que se relacione con el IUSI.	2 días	Rechazado.	Debe de ser dirigida a donde corresponda con los detalles de las posibles fechas y lugares en donde se llevarán a cabo las capacitaciones.	
6	Elaboración del programa y materiales de capacitación	2 días			La entidad ejecutora de la capacitación deberá de realizar un programa en donde se estipule los tiempos requeridos y los materiales.
7	Fin.	-----			Fin.



## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

### Ingreso de nuevos inmuebles al pago del IUSI

Proceso	Responsable	Procedimiento
1. Los vecinos se acercarán a la Unidad de Catastro y IUSI para iniciar el proceso de inscripción	<b>Vecino</b>	Los vecinos interesados en registrar sus inmuebles deberán de acercarse a la municipalidad y se dirigirán específicamente a las oficinas de Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Catastro y IUSI para iniciar con el proceso de inscripción de sus propiedades.
2. Información de los requisitos que se necesitan para la inscripción.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	El auxiliar del IUSI deberá de brindar los siguientes requisitos para iniciar la gestión para la inscripción de nuevos inmuebles al registro catastral del municipio y al IUSI: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Fotocopia de DPI.</li><li>2. Fotocopia de Boleto de Ornato.</li><li>3. Fotocopia No de NIT.</li><li>4. Fotocopia de la certificación del Segundo Registro de la Propiedad o Fotocopia de la Escritura del bien inmueble.</li><li>5. Fotocopia del testimonio del notario.</li><li>6. Nomenclatura Municipal (sí corresponde).</li></ol>
3. Recepción y revisión	<b>Auxiliar de</b>	El Auxiliar de Catastro debe de recibir y revisar la

de la documentación.	<b>Catastro</b>	documentación para verificar si el inmueble se encuentra dentro de la jurisdicción del municipio, si no corresponde se devuelve al vecino.
4. Valuación y valoración del inmueble.	<b>Auxiliar de Catastro</b>	<p>Se verifica el valor de la escritura y dependiendo de la ubicación y el tamaño del inmueble se establece si es apropiado el precio de la propiedad.</p> <p>De lo contrario se realiza un revaluó sobre el valor de la escritura y se recomienda al vecino un valor de acuerdo a las características del inmueble.</p> <p>Si el vecino acepta el valor del inmueble se inscribe la propiedad, caso contrario deberá de indicarse en acercarse con el Auxiliar del IUSI para iniciar el proceso de Autoavalúo.</p>
5. Proceso de Autoavalúo del inmueble.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	Cuando el vecino no acepte el valor sugerido por el técnico de catastro, el auxiliar del IUSI deberá de asesorar y concientizar al vecino para establecer y negociar el valor del autoevaluó.
6. Se establece la tasa de impositiva y el valor del inmueble.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	El auxiliar del IUSI establece el valor del inmueble pactado con el vecino, y la tasa impositiva que estará sujeta el inmueble.
7. Inscripción del	<b>Auxiliar de</b>	Se inscribe el inmueble al registro catastral y se



inmueble al registro catastral.	<b>Catastro</b>	archiva, luego se envía una copia al auxiliar del IUSI.
8. Ingreso al sistema de la base de datos del IUSI.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	Se crea la cuenta corriente de la matricula municipal y se ingresa al sistema SIAF.
9. Vecino firma la constancia de inscripción del inmueble.	<b>Vecino</b>	Se entrega la copia de la inscripción de la matricula catastral y firma la constancia para el pago del IUSI.



Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango

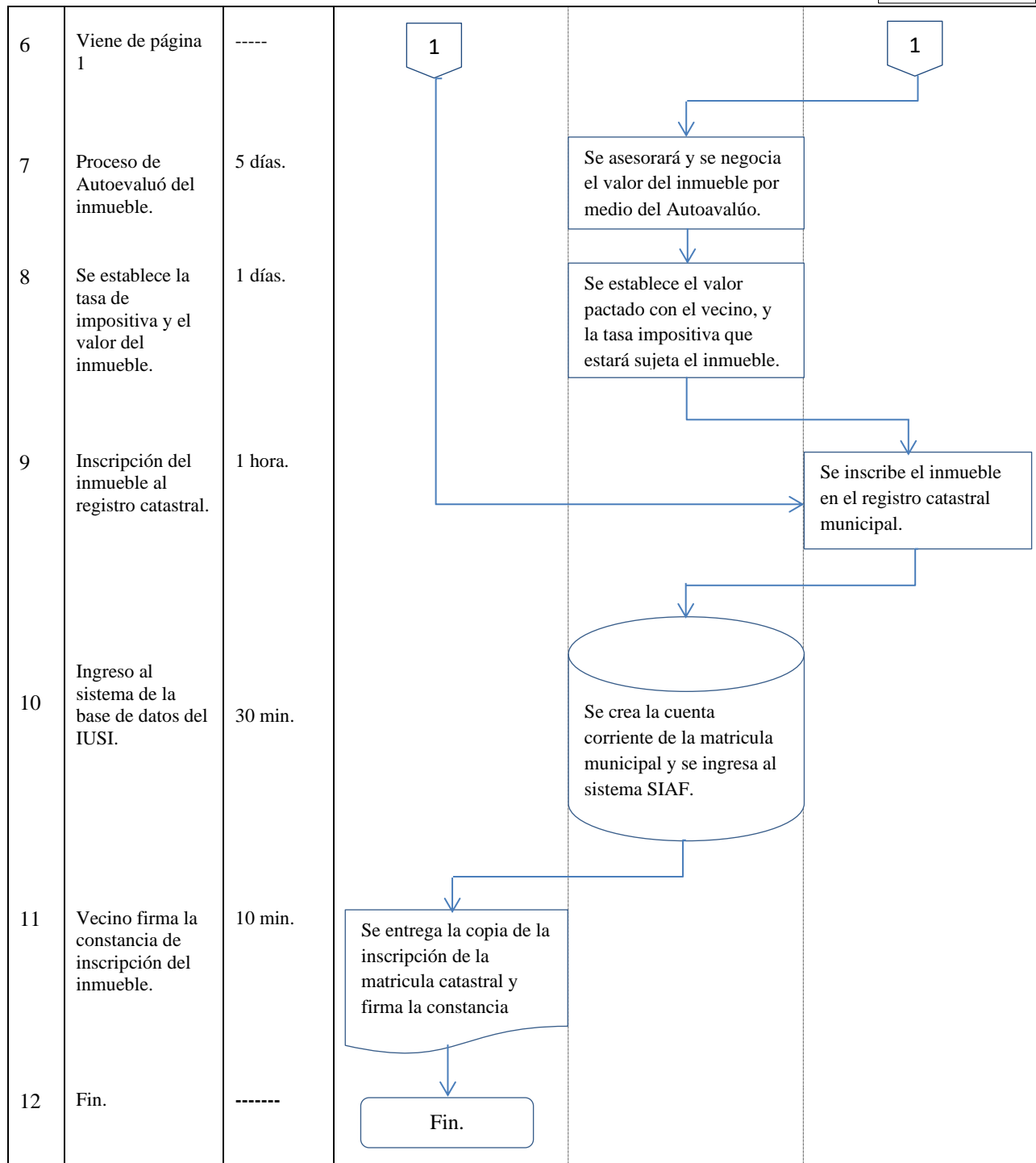


Flujograma:

Ingreso de nuevos inmuebles al pago del IUSI

Modelo 1/2

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma.		
			Vecino	Auxiliar del IUSI	Auxiliar de Catastro
1	Los vecinos se acercarán a la Unidad de Catastro y IUSI para iniciar el proceso de inscripción	-----	<pre> graph TD     Inicio([Inicio.]) --&gt; Brindar[Brindar los requisitos para iniciar la gestión para la inscripción de nuevos inmuebles al registro catastral y al IUSI.]     Brindar --&gt; Decision1{¿Se encuentra dentro del municipio?}     Decision1 -- No corresponde. --&gt; Devuelve[Se devuelve documentación.]     Decision1 -- Sí. --&gt; Decision2{Se recomienda a un valor estimado.}     Decision2 -- No acepta. --&gt; Fin1{{1}}     Decision2 -- Sí acepta. --&gt; Fin2{{1}}           </pre>		
2	Información de los requisitos que se necesitan para la inscripción.	10 min.			
3	Recepción y revisión de la documentación.	15 min.			
4	Valuación y valoración del inmueble.	45 min.			
5	Va a página 2	-----			





## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

#### Campaña de actualización de datos y de valores de las matrículas catastrales

<b>Proceso</b>	<b>Responsable</b>	<b>Procedimiento</b>
1. Elaboración y entrega de la solicitud de la convocatoria para la actualización de datos de las matrículas catastrales del municipio.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	El encargado de la unidad de catastro y IUSI debe de elaborar una solicitud de donde se estipule los motivos y las oportunidades del porque se debe de realizar una campaña de actualización de los datos catastrales y enviarlas al Concejo Municipal.
2. Recepción, discusión y autorización o negación de la convocatoria.	<b>Consejo Municipal.</b>	El Concejo Municipal deberá de discutir, analizar y aprobar la solicitud para la realización de la campaña para la actualización de las matrículas catastrales del municipio.  Si es negada la solicitud esta deberá ser enviada de igual manera al Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI para su conocimiento.
3. Divulgación de la información, requisitos y la publicidad para el desarrollo de la campaña de la actualización de	<b>Comunicador Social.</b>	El Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI deberá de enviar la documentación necesaria para la divulgación y de la propaganda para que los vecinos del municipio se acerquen a la Unidad de Catastro y IUSI para la actualización de sus

datos de los propietarios.		datos.  En dicha publicidad deberá de ir los motivos del porque se requiere la actualización de los datos y los requisitos para la gestión.
4. Acercamiento de los vecinos a la Unidad de Catastro y IUSI para la actualización de datos.	<b>Vecino.</b>	Los vecinos que tengan registrados sus inmuebles dentro del municipio se deben de acercar a la municipalidad de manera voluntaria para iniciar la gestión de la actualización de los registros catastrales y de los valores de los inmuebles.
5. Verificación, confirmación de los datos de las matrículas catastrales.	<b>Auxiliar de Catastro.</b>	El Auxiliar de Catastro deberá de revisar toda la documentación si se encuentra de forma correcta o errónea para su digitación a las matrículas catastrales si son necesarias antes de enviar una copia al auxiliar de IUSI.
6. Digitación de los datos al sistema del cobro del IUSI.	<b>Auxiliar del IUSI.</b>	El Auxiliar del IUSI recibe una copia de la actualización de los datos que se realizaron a las matrículas catastrales y deberá de digitar la información si se encuentra con alguna variación hacia los inmuebles.
7. Firma y entrega de la constancia de	<b>Vecino</b>	Se entrega la constancia de actualización de los datos al solicitante para su verificación y

actualización de datos.		validación de los datos contenidos en la constancia.  Posteriormente firma la constancia original de aceptación de los datos impresos y se le entregara una copia del documento.
-------------------------	--	--



## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango





### Procesos que corresponden al Impuesto Único sobre Inmuebles



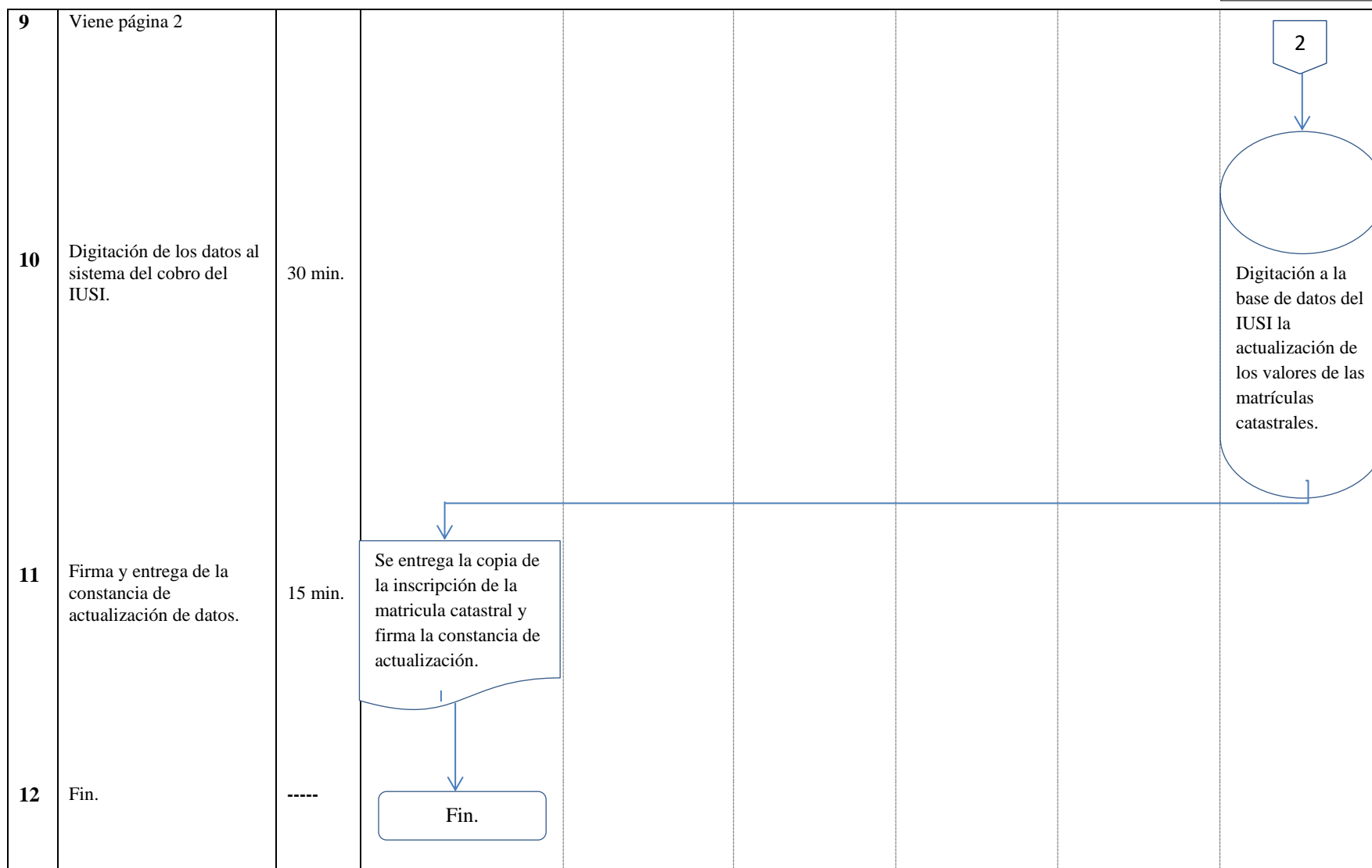
#### Flujograma: Campaña de actualización de datos y de valores de las matrículas catastrales

Modelo 1/3

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma.					
			Concejo Municipal	Jefe de la Unidad de catastro y IUSI	Comunicador Social	Vecino	Auxiliar de Catastro	Auxiliar del IUSI
1	Elaboración y entrega de la solicitud de la convocatoria para la actualización de datos de las matrículas catastrales del municipio.	3 días		Inicio.				
2	Recepción, discusión y autorización o negación de la convocatoria.	5 días.	¿Se aprobó la solicitud ?	Retorno. <b>Rechazado.</b>				
3	Divulgación de la información, requisitos y la publicidad para el desarrollo de la campaña de la actualización de datos de los propietarios.	15 días	<b>Aprobado.</b>		Se realiza la publicidad sobre la actualización de los datos y de los valores de las matrículas catastrales.			
4	Va a página 2	----			1			

5	Viene de página 1	-----						
6	Acercamiento de los vecinos a la Unidad de Catastro y IUSI para la actualización de datos.	1 mes.				<p>Los vecinos se acercan a la municipalidad de manera voluntaria para iniciar la gestión de la actualización de datos, registros y valores catastrales.</p>		
7	Verificación, confirmación de los datos de las matrículas catastrales.	30 min.					<p>Se revisa toda la documentación si se encuentra de forma correcta para su digitación en las matrículas catastrales</p>	
8	Va página 3	-----						







## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

### Cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles

<b>Proceso</b>	<b>Responsable</b>	<b>Procedimiento</b>
1. Acercamiento del vecino a realizar el pago del IUSI.	<b>Vecino</b>	Los propietarios de los inmuebles se acercarán a las cajas municipales a realizar el pago del IUSI.
2. Verificación y consulta del monto total de la cuota a cobrar.	<b>Receptor de Tesorería</b>	El encargado de tesorería verificara el monto total adeudado en el sistema de SIAF en la cuenta corriente del inmueble.  Y le indicara al vecino la cuota total a pagar incluyendo cuando corresponda (el total de las cuotas atrasadas los interés y multas).
3. Impresión y entrega del comprobante de pago.	<b>Receptor de Tesorería</b>	Al momento de recibir los medios de pago aceptados por la municipalidad, deberá de ingresar el total cancelado al sistema.  Y después de digitar los datos se extenderá la boleta de pago al vecino esto de acuerdo con los documentos de soporte autorizados previamente por la Contraloría General de Cuentas.

4. Verificación de los datos impresos en la boleta de pago.	<b>Vecino</b>	El propietario verificara su comprobante de pago los datos contenidos en ello.
5. Archivo de la copia de comprobante de pago.	<b>Receptor de Tesorería</b>	La copia del comprobante se deberá de archivar y enviar a donde corresponda.



Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



Flujograma:

Cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Modelo 1/1

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma	
			Vecino	Receptor de Tesorería
1	Acercamiento del vecino a realizar el pago del IUSI.	----	<p>Inicio.</p>	
2	Verificación y consulta del monto total de la cuota a cobrar.	2 min.		<p>El encargado de tesorería verificara el monto total adeudado en el sistema de SIAF en la cuenta corriente del inmueble.</p>
3	Impresión y entrega del comprobante de pago.	2 min.		<p>Al momento de recibir los medios de pago aceptados por la municipalidad, deberá de ingresar el total cancelado al sistema.</p>
4	Verificación de los datos impresos en la boleta de pago.	1 min.	<p>El propietario verificara su comprobante de pago los datos contenidos en ello.</p>	
5	Archivo de la copia de comprobante de pago.	1 min.		<p>La copia del comprobante se archiva y se envía a donde corresponda.</p>
6	Fin.	-----		<p>Fin.</p>



## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

### Control, notificación y reducción de la cartera de morosa del IUSI

#### (Requerimiento de pago).

Proceso	Responsable	Procedimiento
1. Verificación de un listado de los vecinos que se encuentran en morosidad a partir del último trimestre cobrado.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	El Auxiliar del IUSI deberá de verificar y seleccionar a los dueños en una lista en donde se encuentren todos los inmuebles que se encuentren con cuotas atrasadas a partir del 4to trimestre. Art. 21 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).
2. Se emiten y se imprimen las notas de requerimiento de pago.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	Luego de la verificación se imprimen los requerimientos de pago con los nombres y direcciones fiscales estipuladas en la lista de morosidad.
3. Se realiza el cálculo del monto total adeudado por concepto de IUSI incluyendo Mora e Intereses.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	El auxiliar del IUSI realizará el cálculo del interés y la mora por concepto de las cuotas atrasadas siguiendo los procedimientos y los porcentajes estipuladas en el art. 25 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).
4. Se firma y se sella las notificaciones de cobro.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	El Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI deberá de firmar las notificaciones revisando y autorizando el requerimiento de cobro y la

		envía al mensajero.
5. Se envían las notificaciones de requerimiento de cobro a los domicilios fiscales registrados.	<b>Mensajero Municipal.</b>	El mensajero municipal se encargará de distribuir a los domicilios fiscales las notificaciones de cobro.
6. Aceptación y cancelación de la deuda.	<b>Vecino</b>	Si no existe una impugnación en el requerimiento de cobro o el vecino se acerca a realizar el pago dentro del plazo estipulado en el art.34 de la Ley del IUSI (20 días hábiles) se dará como aceptado la deuda.



Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



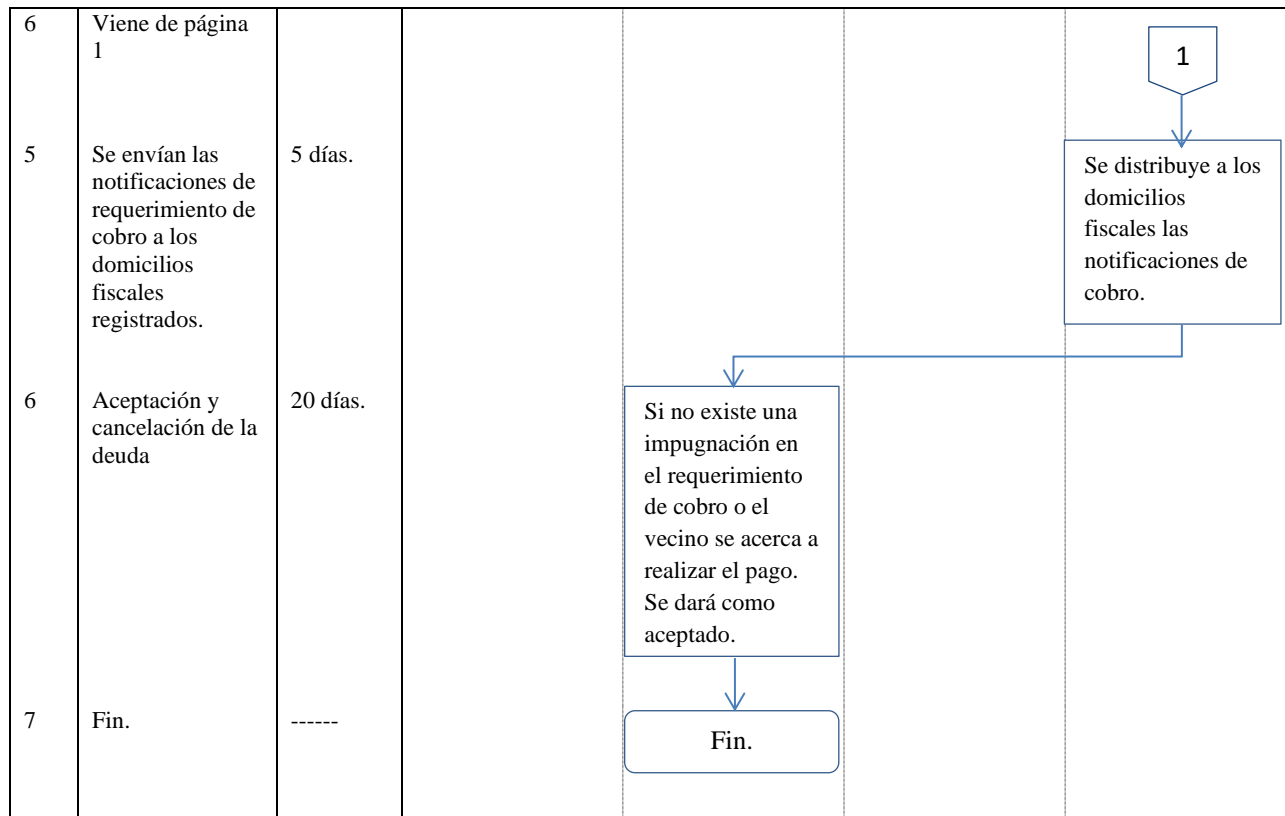
Flujograma:

Control, notificación y reducción de la cartera de morosa del IUSI

(Requerimiento de pago).

Modelo 1/2

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma.			
			Vecino	Auxiliar del IUSI	Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.	Mensajero Municipal.
1	Verificación de un listado de los vecinos que se encuentran en morosidad a partir del último trimestre cobrado. Art. 21 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).	3 días.		Inicio.		
2	Se emiten y se imprimen las notas de requerimiento de pago.	4 horas.		Se imprimen los requerimientos de pago con los nombres y direcciones fiscales.		
3	Se realiza el cálculo del monto total adeudado por concepto de IUSI incluyendo Mora e Intereses.	2 horas.		Se realiza el cálculo del interés y la mora por concepto de las cuotas atrasadas.		
4	Se firma y se sella las notificaciones de cobro.	2 días.			Se firman las notificaciones revisando y autorizando el requerimiento de cobro.	
5	Va a página 2	-----				1







## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

#### Cobro económico-coactivo de la morosidad del IUSI (vía jurídica).

<b>Proceso</b>	<b>Responsable</b>	<b>Procedimiento</b>
1. Emisión, impresión y certificación de la resolución de cobro.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	<p>Luego de que el vecino no se presentase a impugnar la deuda, a negociarla o a realizar el pago del IUSI.</p> <p>Pasados los 20 días hábiles que estipula el art. 34 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98) Este se emite y se certifica la liquidación confirmando la deuda total a pagar y se envía al Jefe de la Unidad del IUSI y Catastro.</p>
2. Revisión y firma de la certificación de la resolución de cobro.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	El Jefe de la Unidad de IUSI y Catastro revisa y firma el contenido de la certificación y la envía a la Asesoría Jurídica
3. Se recibe la certificación de la resolución y se crea el expediente jurídico.	<b>Juzgado de Asuntos Municipales</b>	La oficina de Asuntos Municipales recibe la certificación y crea un número de expediente jurídico e inicia el trámite de cobro judicial.
4. Convenio de pago	<b>Juzgado de Asuntos</b>	El ente jurídico estudiará y resolverá de la manera más pertinente sobre la resolución del

	<b>Municipales</b>	<p>caso.</p> <p>Al llegar una negociación con el vecino se emite una resolución final en donde se estipule las facilidades de pago que el propietario haya reconocido el total de la deuda a cancelar, debiendo seguir con lo estipulado en el art. 24 de la Ley del IUSI.</p>
5. Creación de un Oficio sobre el caso.	<b>Juzgado de Asuntos Municipales</b>	Luego del convenio de pago se emite un Oficio y se envía una copia al Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI. Detallando las cuotas y el tiempo que tendrá el vecino para cancelar las cuotas atrasadas.
6. Envío de la solvencia del IUSI al departamento jurídico para cerrar y archivar el caso.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	<p>El Jefe de la Unidad de Catastro enviará al departamento jurídico la solvencia del IUSI del inmueble.</p> <p>Siempre y cuando el vecino termine de liquidar el adeudo, para que cierre y archive el caso.</p> <p>Si vencido el plazo y no se liquida el adeudo se reinicia el proceso.</p>



Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



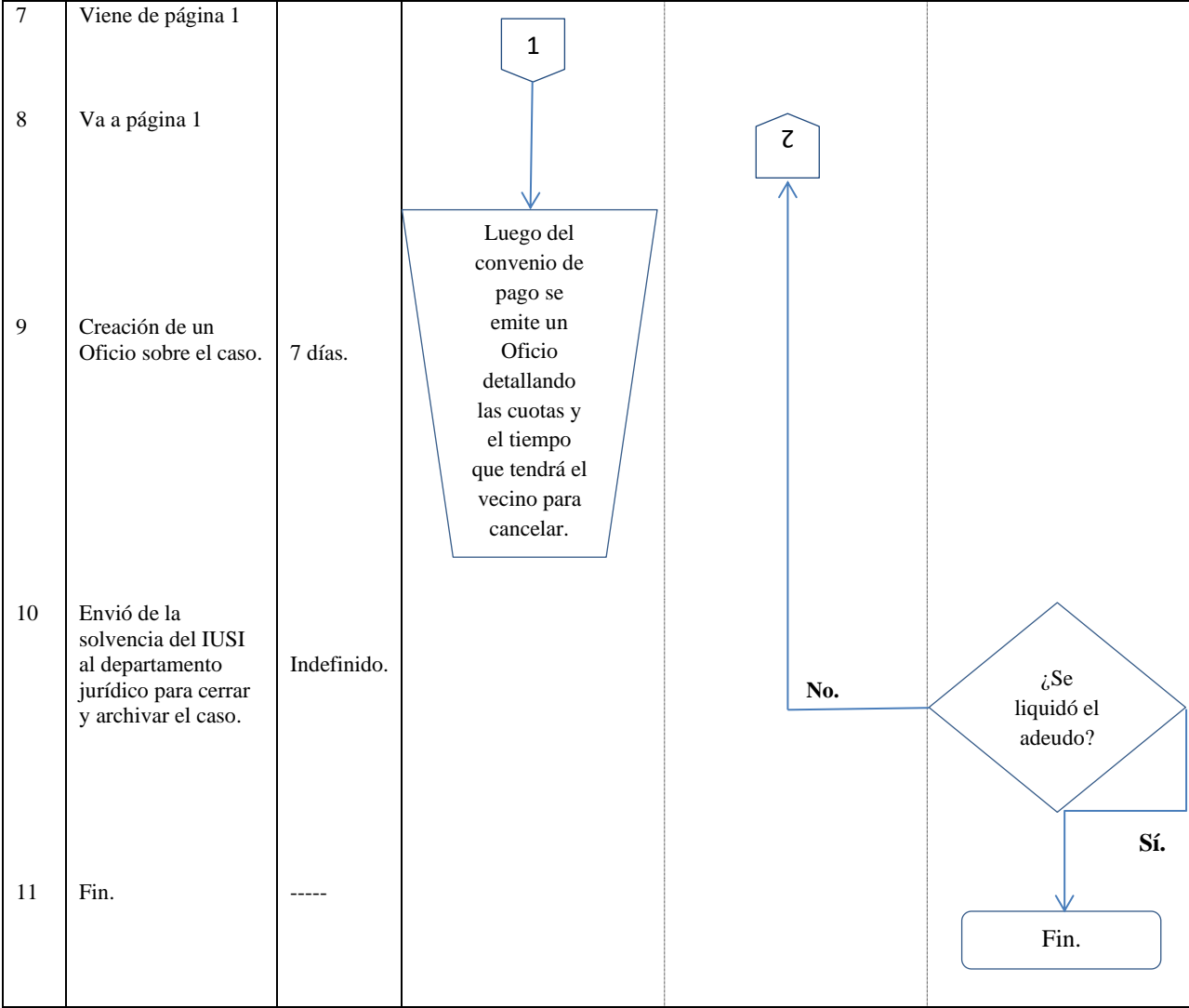
Flujograma:

Cobro económico-coactivo de la morosidad del IUSI

(Vía jurídica).

Modelo 1/2

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma.		
			Juzgado de Asuntos Municipales	Auxiliar del IUSI	Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.
1	Emisión, impresión y certificación de la resolución de cobro Art. 34 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).	21 días.		Inicio.	
2	Revisión y firma de la certificación de la resolución de cobro.	2 días.			Se revisa y firma el contenido de la certificación y se emite resolución.
3	Se recibe la certificación de la resolución y se crea el expediente jurídico.	2 días.	Se recibe la certificación y se crea un número de expediente jurídico e inicia el trámite de cobro por la vía judicial.		
4	Convenio de pago Art. 24 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).	Indefinido	Al llegar una negociación con el vecino se emite una resolución final en donde se estipule las facilidades de pago que el propietario haya reconocido el total de la deuda a cancelar.		
5	Viene de página 2	-----		2	
6	Va a página 2	-----	1		





## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

#### Autoavalúo

<b>Proceso</b>	<b>Responsable</b>	<b>Procedimiento</b>
1. Revisión de la escritura pública del inmueble.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	El Auxiliar del IUSI revisara la escritura del inmueble si se encuentra exento o no del pago del IUSI.
2. Aviso al propietario sobre si procede con la solicitud o es rechazada.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	Se notifica al vecino si es necesario hacer el avalúo del inmueble.  Si es rechazada se devuelve la escritura esto en base al art. 5 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).
3. Se le entrega al vecino el formulario y los requisitos para el Autoavalúo.	<b>Auxiliar del IUSI</b>	Si procede con la valuación el Auxiliar del IUSI previamente de entregar el formulario y los requisitos, deberá de informar al propietario sobre las ventajas y las tasas afectas al inmueble.  Luego se procede a entregar el formulario y posteriormente con los siguientes requisitos para la gestión.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fotocopia de DPI.</li> <li>• Fotocopia de Boleto de Ornato.</li> <li>• Fotocopia No de NIT.</li> <li>• Fotocopia de la certificación del Segundo Registro de la Propiedad o Fotocopia de la Escritura del bien inmueble.</li> <li>• Nomenclatura Municipal (sí corresponde).</li> <li>• Solvencia del IUSI (si corresponde).</li> <li>• Formulario de Autoavalúo.</li> </ul>
4. El Propietario llenará el formulario y entregará toda la documentación para su revisión y aprobación	<b>Vecino</b>	El dueño del inmueble a valorar deberá de entregar toda la papelería al Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI para que este pueda revisar y aprobar la solicitud.
5. Inspección del inmueble	<b>Auxiliar de Catastro o (Profesional Técnico Privado o Entidad Privada).</b>	El Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI deberá de enviar a un técnico profesional a inspeccionar y a una revisión de oficio a la ubicación y las condiciones en que se encuentra el inmueble.  Si la propiedad a evaluar no es de gran

		magnitud será inspeccionada por el Auxiliar de Catastro, caso contrario se deberá de contratar a un profesional técnico privado o una empresa privada que este autorizada por la Dirección de Avalúo de Bienes Inmuebles, para que realice la inspección.
6. Revisión de los resultados de la inspección	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	Luego de la Inspección realizada a la propiedad se analizan los resultados del informe.
7. Se notifica al vecino si procede la gestión o es rechazada	<b>Auxiliar del IUSI</b>	Se notifica al propietario del inmueble: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si procede con el Autoavalúo, deberá acercarse a las oficinas de la Unidad de Catastro y IUSI para firmar la resolución.</li> <li>- Si es rechazada la solicitud se enviará una notificación en donde se estipule los detalles del porque no procede la solicitud.</li> </ul>
8. Se aprueba y se firma la resolución del Autoavalúo con la aceptación con el vecino.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	El Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI deberá de firmar la resolución juntamente con el vecino haciéndole de su conocimiento previamente el valor en que se registrará el inmueble. Y la tasa del IUSI afecta que estará

		sujeta el predio y las cuotas trimestrales que deberá de cancelar.
9. Se actualizan los datos en los registros y matricula fiscal y se suben a los diferentes sistemas.	<b>Auxiliar de Catastro.</b>	Luego de pactada y firmada el nuevo valor que tendrá el inmueble el Auxiliar de Catastro deberá de modificar en las matrículas fiscales el precio del predio, y posteriormente deberá de subirse al sistema SIAF y actualizar la cuenta corriente.





Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango

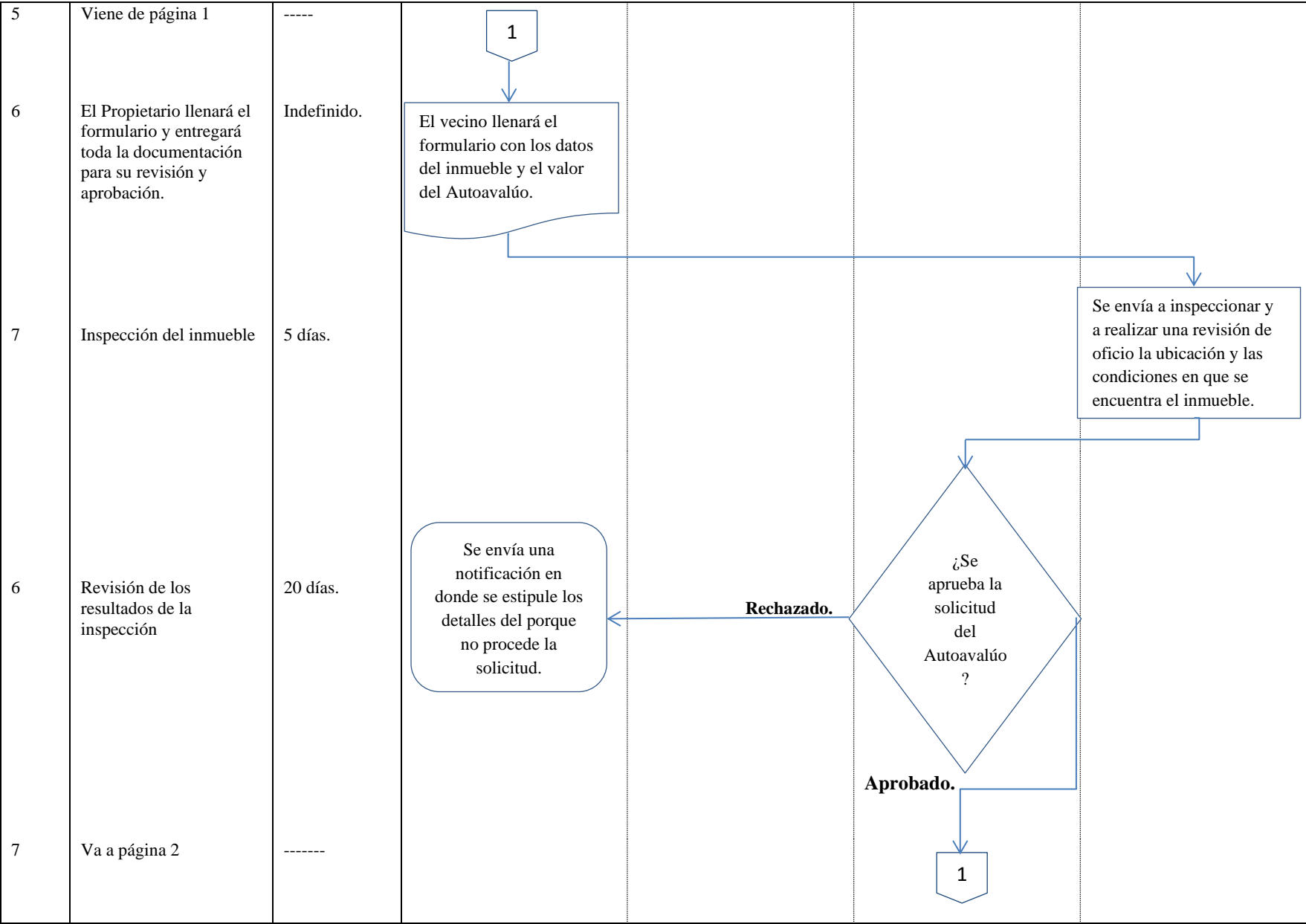
Procesos que corresponden al Impuesto Único sobre Inmuebles

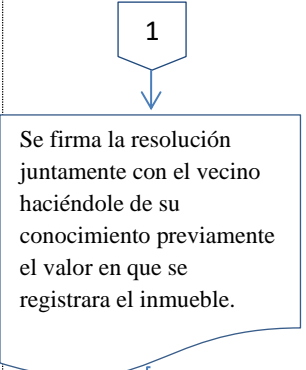
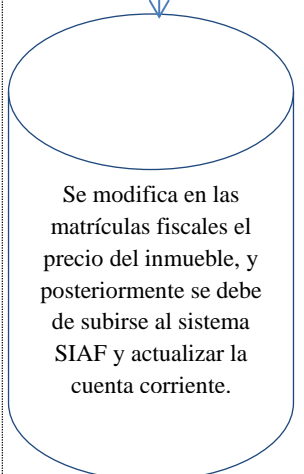
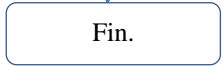


Flujograma: Autoavalúo

Modelo 1/3

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma.			
			Vecino	Auxiliar del IUSI	Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.	Auxiliar de Catastro
1	Revisión de la escritura pública del inmueble.	10 min.		Inicio.		
2	Aviso al propietario sobre si procede con la solicitud o es rechazada. Art. 5 de la Ley del IUSI (Decreto 15-98).	10 min.	Se devuelve.	¿Es necesario realizar el Autoavalúo ?		
3	Se le entrega al vecino el formulario y los requisitos para el Autoavalúo.	30 min.			Se menciona al vecino los requisitos y se entrega el formulario de Autoavalúo.	
4	Va a página 2	-----		1		



8	Viene de página 1					
7	Se aprueba y se firma la resolución del Autoavalúo con la aceptación con el vecino.	1 hora.				
8	Se actualizan los datos en los registros y matrícula fiscal y se suben a los diferentes sistemas.	1 día.				
9	Fin	-----				



## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

### Campañas de promoción y divulgación sobre el IUSI

<b>Proceso</b>	<b>Responsable</b>	<b>Procedimiento</b>
1. Se redacta las diferentes propuestas para la divulgación y promoción del IUSI.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	El jefe de la Unidad de Catastro y IUSI deberá de proponer y desarrollar las diferentes opciones sobre cómo debería de realizarse las campañas de divulgación de información sobre el IUSI.  Y envía las diferentes propuestas al Director de Ordenamiento Territorial.
2. Revisión y envío de las diferentes propuestas.	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	Luego de ser revisadas y analizadas todas las propuestas se envía un oficio, anexando las diferentes propuestas al Concejo Municipal para su discusión y aprobación.
3. Aprobación o negación de la propuesta.	<b>Concejo Municipal.</b>	El Concejo Municipal revisa y analiza las diferentes propuestas y se somete a votación.  Si se aprueba se envía al Comunicador Social caso contrario se regresa a la Unidad de Ordenamiento Territorial para su archivo.
4. Se elabora la campaña	<b>Comunicador</b>	Se inicia con la creación y ejecución de las

publicitaria.	<b>Social</b>	diferentes propuestas publicitarias.  Luego de realizar todas las tareas a ejecutar se envía al Alcalde para su visto bueno.
5. Revisión y aprobación de las diferentes campañas publicitarias	<b>Alcalde</b>	El alcalde deberá de revisar y dar su visto bueno sobre las propuestas publicitarias para su promoción y divulgación.
6. Se ejecuta la campaña publicitaria	<b>Comunicador Social.</b>	El Comunicador social será el encargado de realizar y ejecutar la publicación y retiro de las campañas publicitarias.



Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango

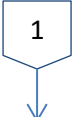
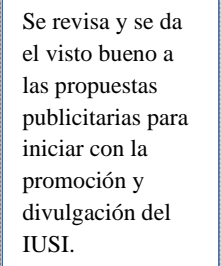
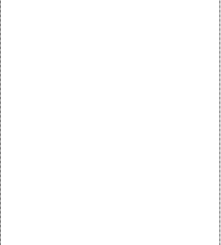
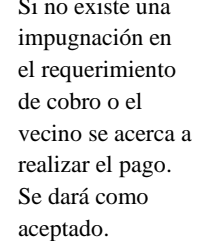
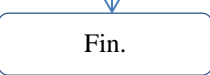
Flujograma:



Campañas de promoción y divulgación sobre el IUSI

Modelo 1/2

No.	Actividad	Tiempo	Flujograma.			
			Director de Ordenamiento Territorial	Concejo Municipal (Alcaldía)	Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.	Comunicador Social
1	Se redacta las diferentes propuestas para la divulgación y promoción del IUSI.	1 mes.			Inicio.	
2	Revisión y envío de las diferentes propuestas.	3 semanas.	Se revisan y analizan todas las propuestas y se redacta un oficio anexando las diferentes propuestas.			
3	Aprobación o negación de la propuesta.	5 días.	¿Se aprueba la solicitud?			
			Se archiva el oficio para futuras propuestas.		Se inicia con la creación y ejecución del contenido de las diferentes propuestas publicitarias.	
4	Se elabora la campaña publicitaria.	15 días.				
5	Va a página 2	-----		1		

6	Viene de página 1	-----				
7	Revisión y aprobación de las diferentes campañas publicitarias	5 días.				
8	Se ejecuta la campaña publicitaria	Indefinido.				
9	Fin.	5 días.				



## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango



### Manual de Procedimientos:

### Levantamiento catastral municipal.

<b>Proceso.</b>	<b>Responsable.</b>	<b>Procedimiento.</b>
1. Se inicia la solicitud para la realización del proyecto del levantamiento de catastro municipal.	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	<p>El Director de la oficina de Ordenamiento territorial, deberá de redactar una solicitud al Concejo Municipal en donde se detalle los motivos del porque se debería de iniciar un levantamiento catastral.</p> <p>En la solicitud se deberá de incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El financiamiento del levantamiento catastral.</li><li>• Responsables del proceso.</li><li>• Las diferentes fases que se llevarán a cabo en el levantamiento catastral.</li><li>• La definición de las zonas en donde se declarará el proceso catastral.</li><li>• Tiempo aproximado para la realización del proceso.</li></ul>
2. Se discute y se aprueba o se desaprueba la	<b>Concejo Municipal y Alcaldía.</b>	El concejo municipal juntamente con el alcalde deberá de discutir y analizar si proceden con la aprobación o el rechazo de la solicitud del



solicitud para el levantamiento catastral.		levantamiento catastral municipal.  Y se envía la solicitud con el resultado a la Dirección de Ordenamiento Territorial.
3. Recepción de la solicitud con la respuesta del concejo municipal.	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	Si el proyecto es autorizado se debe de iniciar con la planificación de las diferentes fases que previo al levantamiento catastral. Caso contrario se archivará la solicitud.
4. Planificación del levantamiento catastral.	<b>Director de Ordenamiento Territorial y el Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	El Director de Ordenamiento Territorial juntamente con el Jefe de la Unidad de Catastro deberá de desarrollar y planificar las diferentes fases en que se desarrollará el levantamiento catastral. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluyendo los periodos de tiempo de la ejecución del proyecto.</li> <li>• Los responsables de la realización del levantamiento catastral ya sea: A través de RIC (Registro de Información Catastral), o entidades privadas, o la misma municipalidad.</li> <li>• Detalles de las zonas en que se realizará el levantamiento catastral. Art. 35 del Reglamento del RIC (Acuerdo</li> </ul>

		<p>Gubernativo 162-2009).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aviso publicitario a la población de la realización del levantamiento catastral.</li> </ul> <p>Todos los procedimientos, resoluciones, tiempos y demás procesos que se deben de ejecutar en la planificación, se deberá de regirse y cumplirse conforme lo estipulado con las leyes y reglamentos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC.</li> <li>• Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral.</li> <li>• Acuerdo Gubernativo No. 162-2009 Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral del MAGA.</li> </ul> <p>Luego de realizar toda la planificación del levantamiento catastral se envía toda la documentación al Concejo Municipal para el visto bueno y aprobación de la planificación.</p>
<p>5. Aprobación, búsqueda y selección de los candidatos responsables de la</p>	<p><b>Concejo</b> <b>Municipal</b> <b>COMUDE</b> <b>Alcalde</b></p>	<p>El consejo municipal juntamente con la alcaldía y el COMUDE deberán de evaluar, revisar y dar el visto bueno de la planificación y las fases que se tendrá además los recursos financieros en que se</p>

realización del levantamiento catastral.		utilizará para desarrollar el levantamiento catastral.
6. Se prosigue conforme a lo aprobado por el Concejo Municipal	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	Se inicia los procesos conforme a la selección previa del Concejo Municipal de los responsables para realizar el proyecto del levantamiento catastral.
<b>Levantamiento Catastral por parte del RIC. (Registro de Información Catastral.)</b>		
7. Redacta una solicitud al RIC para que puedan realizar el levantamiento catastral del municipio.	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	<p>El Director de Ordenamiento Territorial deberá de redactar un documento de oficio en donde se solicite al RIC que sea el encargado de realizar un levantamiento catastral dentro de las zonas estipuladas y aprobadas por el concejo municipal.</p> <p>Adjuntando una copia de toda la documentación y planificación aprobada y el No. de acta municipal celebrada en donde se designe al RIC. El ente encargado de ejecutar el levantamiento catastral del municipio.</p> <p>Y todo el documento es enviado nuevamente al Consejo Municipal para la revisión y firma de la solicitud.</p>

8. Revisión, firma y envío de la documentación.	<b>Concejo Municipal</b>	El consejo Municipal deberá de revisar y firmar la solicitud para ser enviada al RIC.
9. Revisión de la Respuesta de la Solicitud.	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	Si la solicitud al RIC es factible se finaliza el proceso.  Si la solicitud es rechazada se notificará al Concejo Municipal para buscar otros candidatos para la ejecución del levantamiento catastral municipal.
<b>Levantamiento Catastral a través de entidades privadas</b>		
10. Se envía la documentación a la Dirección Municipal de Planificación	<b>Dirección Municipal de Planificación</b>	Luego de la aprobación por entidades privadas el Consejo Municipal envía la documentación a la Dirección de Planificación para empezar la licitación en GUAATECOMPRAS.
11. Redacción y publicación de las bases, requisitos, y fechas de licitación.	<b>Dirección Municipal de Planificación</b>	El director de Planificación deberá de publicar y redactar el evento a licitar detallando las bases, la zona a realizar el levantamiento catastral, el periodo del levantamiento entre otros. Siguiendo con los manuales de publicación en GUAATECOMPRAS y además de los siguientes artículos:

		Art. 17, 18, 19, 19 bis, 21 y 38. De la Ley de Contrataciones del Estado (Decreto 57-92).
12. Recepción de la licitación para su discusión y aprobación.	<b>Concejo Municipal COMUDE Alcalde</b>	El concejo Municipal deberá de discutir juntamente con el alcalde y el COMUDE sobre qué propuesta de los ofertantes sería la más conveniente para aceptar.  Art 9 Numeral 5 De la Ley de Contrataciones del Estado (Decreto 57-92).
13. Se envía una copia del acta de la aprobación a las oficinas donde correspondan.	<b>Concejo Municipal</b>	Luego de seleccionar al ofertante se deberá de enviar una copia del No. de acta celebrada a las diferentes dependencias para su archivo y el acceso a la información de esta.
<b>Levantamiento Catastral a través de la propia municipalidad.</b>		
14. Se recibe la documentación para la realización del levantamiento catastral municipal.	<b>Director de Ordenamiento Territorial</b>	El Concejo Municipal envía toda la documentación y una copia del acta celebrada en donde se aprueba que la propia municipalidad realizará el proceso de levantamiento catastral y ésta es recibida por el Director de Ordenamiento Territorial.  <b>NOTA: Durante todo el proceso se deberá de</b>

		<b>realizar siguiendo y cumpliendo la Ley y Reglamento del RIC.</b>
15. Capacitar al personal que realizara el levantamiento catastral.	<b>Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI</b>	El jefe deberá de capacitar al personal sobre cómo deberían de realizar el levantamiento catastral. Siguiendo los procesos y aspectos establecidos en el reglamento del RIC en el art 36 a la 39. Acuerdo Gubernativo No.162-2009.
16. Enviar una solicitud al RIC para obtener toda la información catastral que se encuentre en su base de datos.	<b>Director de Ordenamiento Territorial.</b>	El jefe deberá de solicitar la información catastral que tiene el RIC sobre el municipio o la zona en donde se realizara el levantamiento catastral.
17. Se inicia con la divulgación y publicidad del levantamiento catastral de la zona.	<b>Comunicación Social.</b>	Antes de iniciar el levamiento catastral se deberá de realizar campañas de publicitarias e informativas sobre la ejecución del levantamiento catastral con 15 días de anticipación hacia la población. Art 31 de la ley del RIC (Decreto 41-2005).
18. Levantamiento catastral.	<b>Auxiliar de Catastro. Jefe de la Unidad de Catastro y</b>	Se realizará el levantamiento catastral en donde se debe de llenar un formato con la información siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de la visita al predio</li> </ul>

	<b>IUSI.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre completo del propietario (quien aparece en la escritura).</li> <li>• Nombre de la persona entrevistada</li> <li>• Código de clasificación catastral asignado</li> <li>• Nombre y firma del técnico catastral.</li> <li>• Identificación y reconocimiento de los linderos, mojones y vértices.</li> <li>• Dibujo de croquis del predio</li> <li>• Geoposicionamiento del predio y servidumbres, carreteras, esquinas, calles, y otras informaciones del inmueble.</li> <li>• Medidas exactas de linderos y colindancias pasos de servidumbres entre otros.</li> <li>• Otras que sean específicas del levantamiento catastral.</li> </ul>
19. Procesamiento de la información.	<b>Auxiliar de Catastro. Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	Luego de realizar el levantamiento catastral de la zona se deberá de procesar la información y realizar las tabulaciones de los predios, cálculos geométricos, realización de mapas cartográficos, catastrales entre otros.
20. Preparación y entrega de la	<b>Auxiliar de Auxiliar de</b>	Luego de revisar y procesar toda la información del levantamiento catastral se deberá de crear el

información catastral.	<b>Catastro. Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	expediente por cada predio censado juntamente con la información que se recolecto durante el proceso.
21. Actualización del registro catastral Municipal.	<b>Auxiliar de Catastro. Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.</b>	Posteriormente a la entrega de la documentación del levantamiento catastral, se deberá de modificar y actualizar los datos recolectados en los registros catastrales y base de datos que posea la municipalidad.
22. Presentación y entrega del informe del levantamiento catastral.	<b>Director de Ordenamiento Territorial</b>	Por último, se informa y se presenta los resultados del levantamiento catastral al Concejo Municipal, alcalde, COMUDE, CODEDE, COCODES y población en general. En una Asamblea Extraordinaria municipal. Esto de acuerdo al Art. 34 Ley del RIC (Decreto 41-2005).
23. Envío de la información sobre el levantamiento de catastro al RIC	<b>Concejo Municipal</b>	Posteriormente de la realización del levantamiento catastral y presentado al Concejo Municipal y a toda la población se deberá de enviar una copia al RIC. Para que sea incluido y modificado en el Catastro Nacional. Esto de acuerdo con el Art. 33 y 38 del Reglamento del RIC. (Acuerdo Gubernativo 162-2009).





## Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango

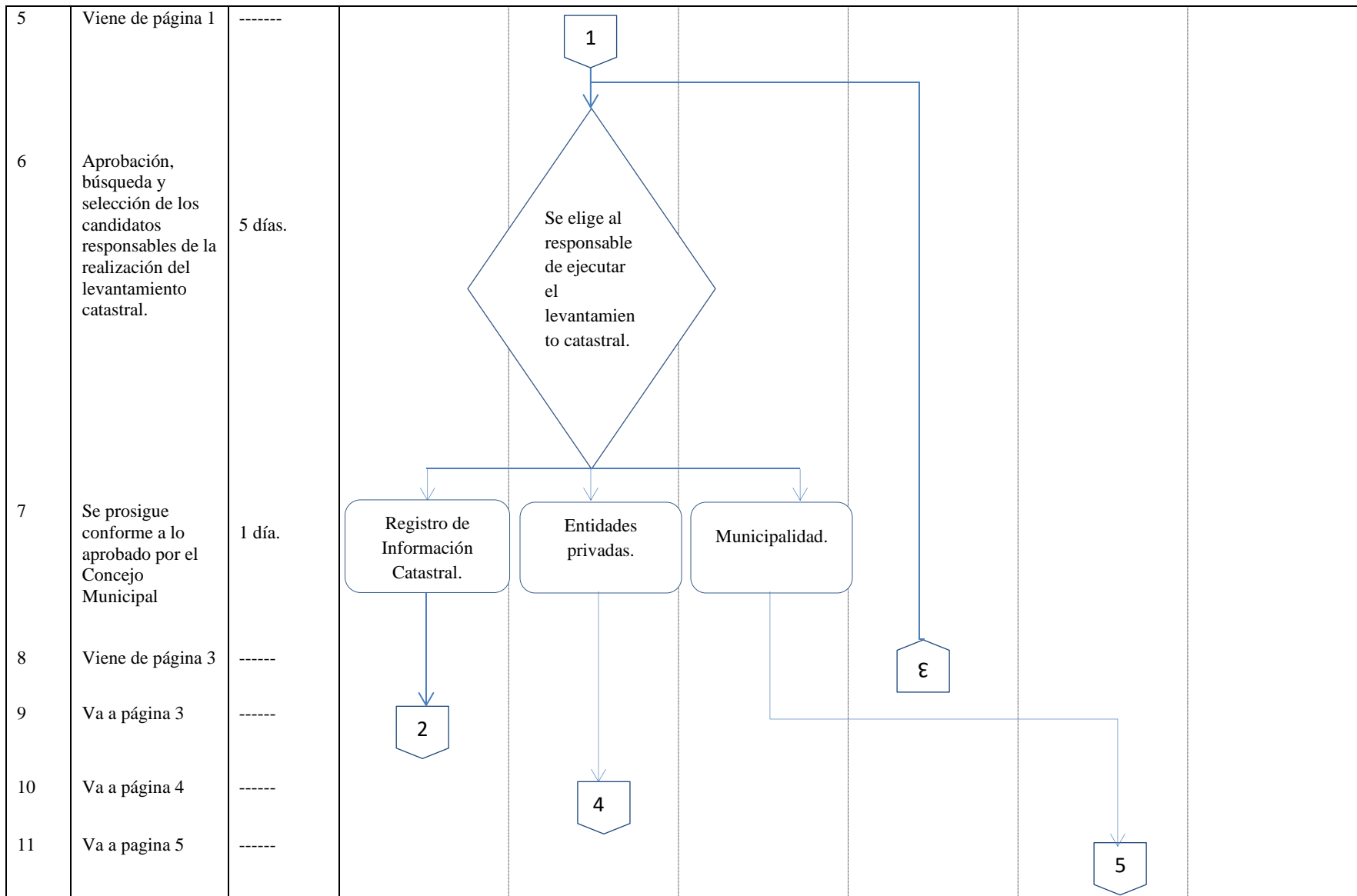
### Flujograma:

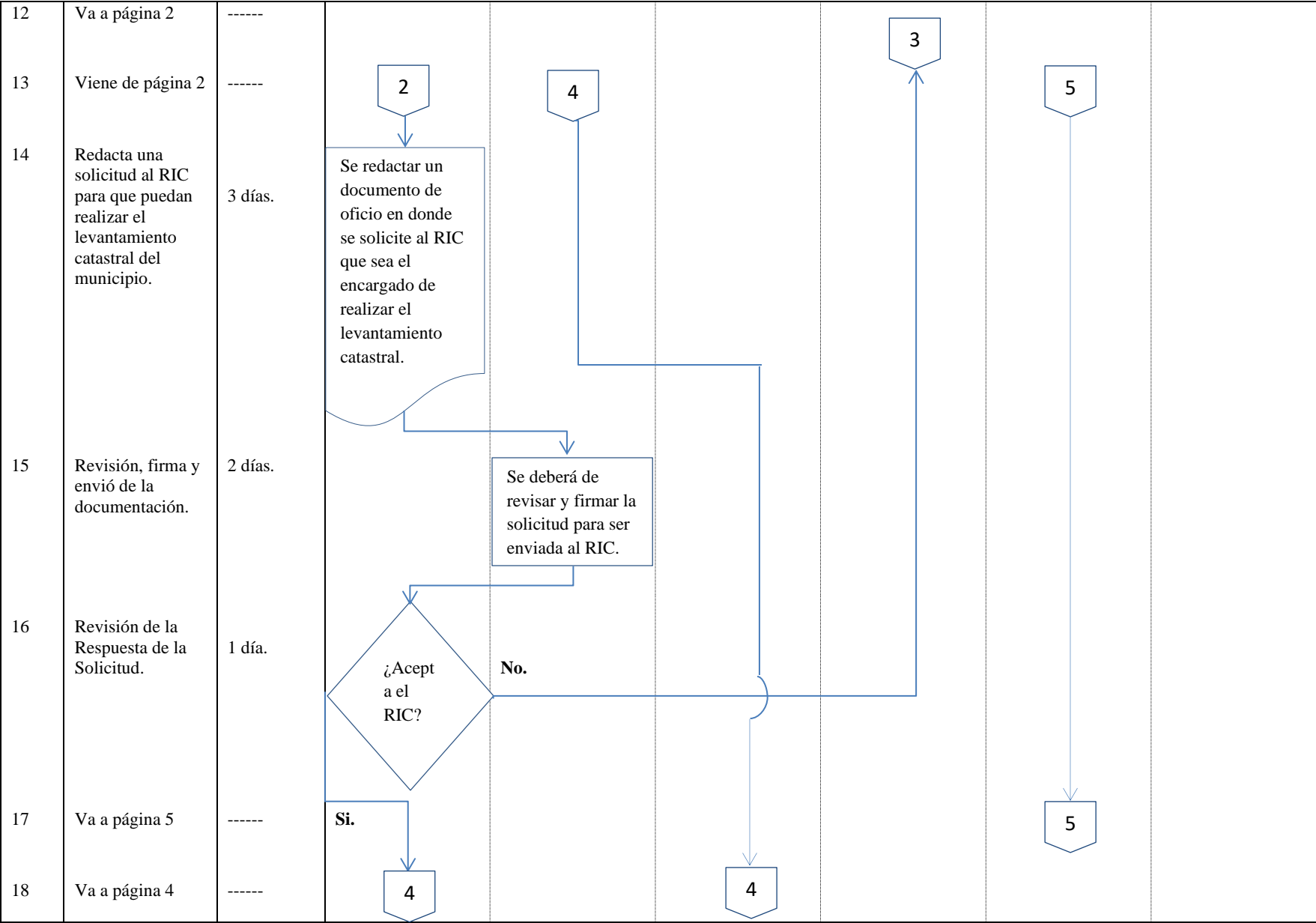
### Levantamiento Catastral municipal

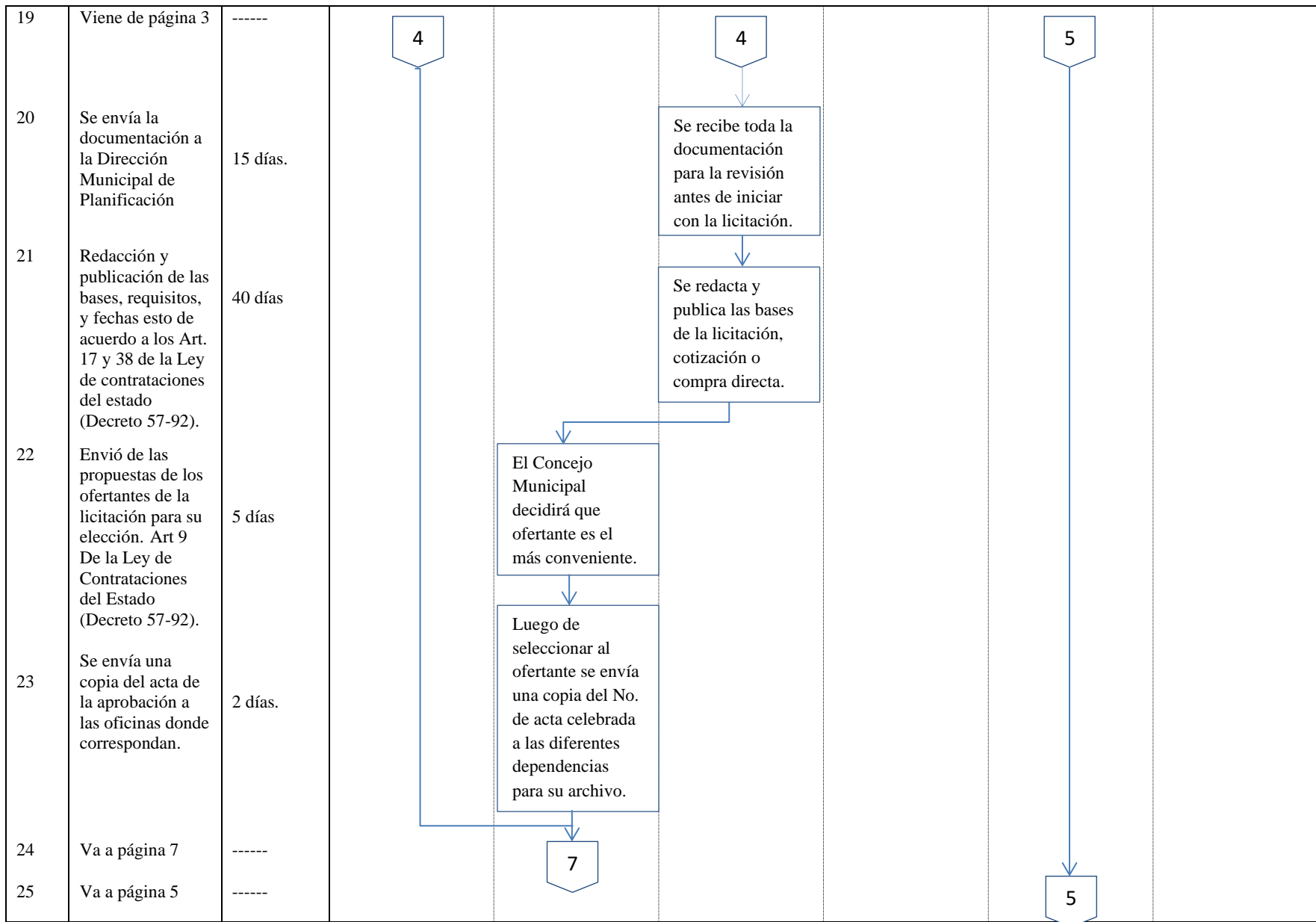


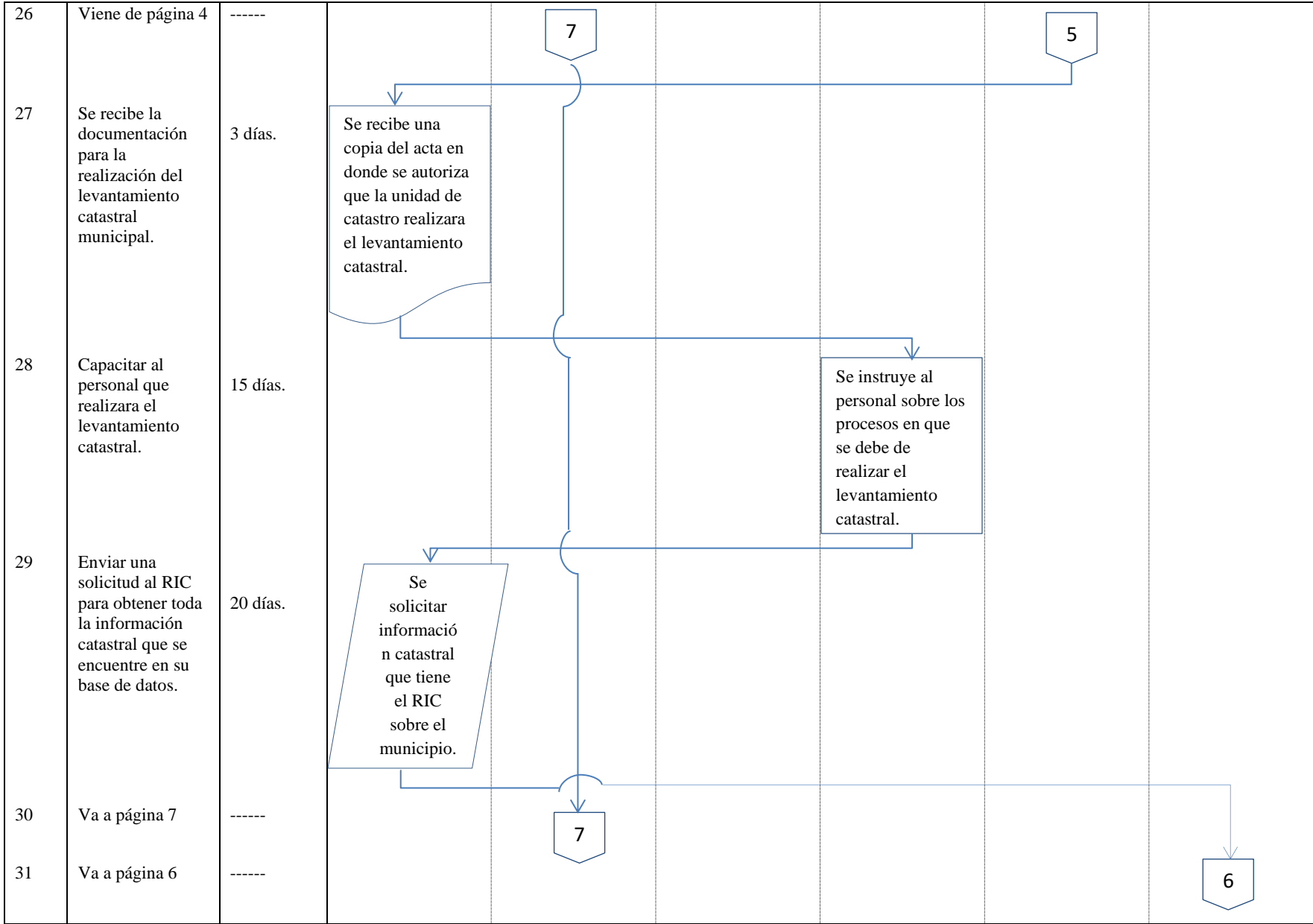
Modelo 1/7

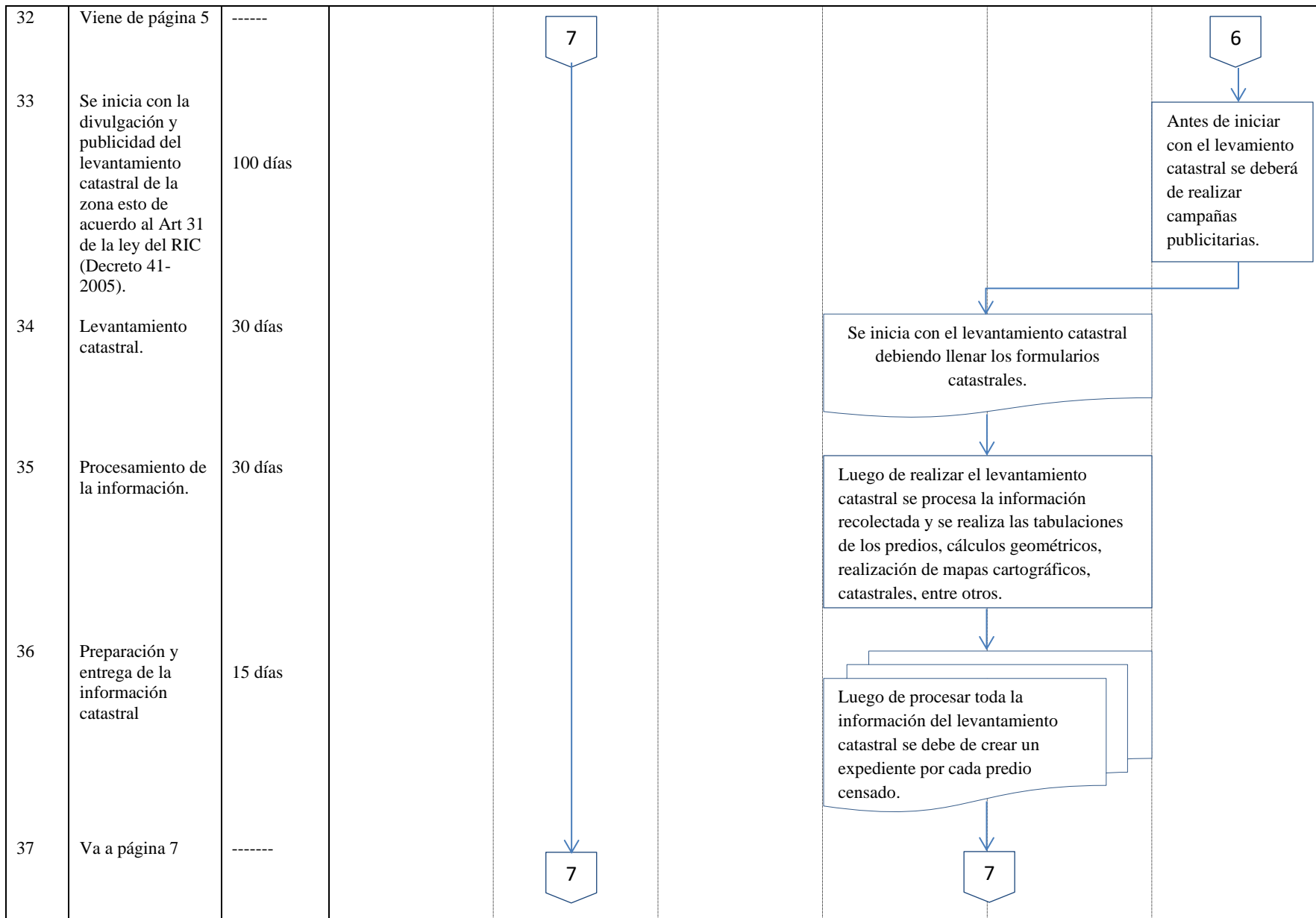
No.	Actividad	Tiempo	Flujograma					
			Director de Ordenamiento Territorial	Concejo Municipal (Alcaldía) COMUDE	Dirección Municipal de Planificación	Jefe de la unidad de Catastro y IUSI	Auxiliar de Catastro	Comunicador Social
1	Se inicia la solicitud para la realización del proyecto del levantamiento de catastro municipal.	5 días						
2	Se discute y se aprueba o se desaprueba la solicitud para el levantamiento catastral.	5 días.						
3	Planificación del levantamiento catastral.	15 días.						
4	Va a página 2	----						

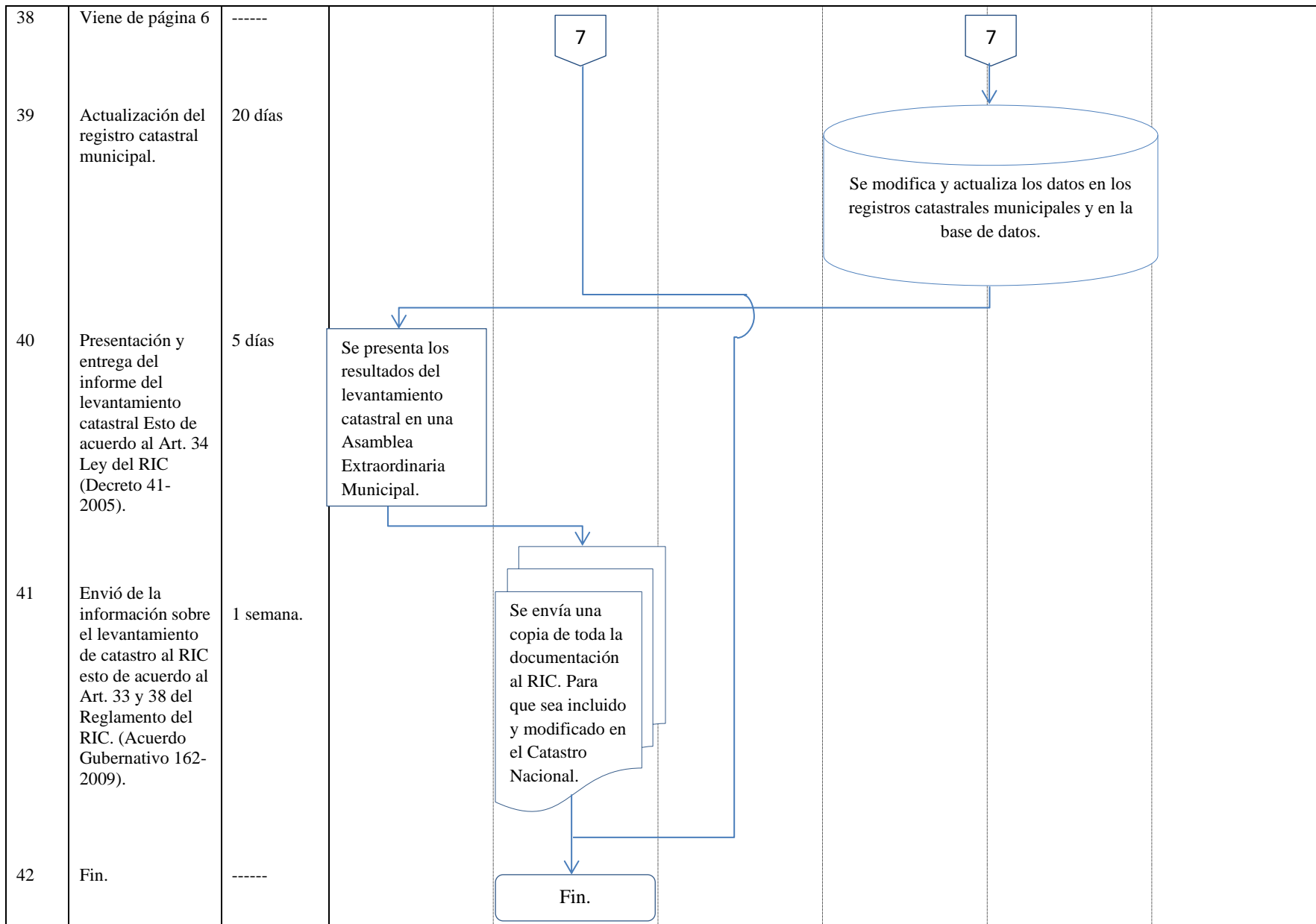












## **Estrategias Publicitarias de información sobre el Impuesto Único Sobre Inmuebles**

### **Presentación**

Las campañas publicitarias ayudan a informar y concientizar a los pobladores sobre ciertos temas o novedades sobre un tema de relevancia, sin embargo, también ayuda a las entidades públicas a informar sobre temas que son de interés y así acercarse más a la comunidad.

Existen diferentes tipos de campañas publicitarias como, por ejemplo: Afiches, Trifoliales, volantes, carteles, mantas, anuncios en radio y televisión, anuncios digitales y redes sociales, entre otros. Pero para realizar una publicidad es necesario establecer el tema principal, los objetivos de la divulgación, y la información que se quiera dar a conocer.

Cabe señalar que por lo tanto en este caso se realizará como forma de propuesta algunas estrategias para la divulgación de información, promoción y concientización sobre el Impuesto Único Sobre Inmuebles del Municipio de La Esperanza, Quetzaltenango.

### **Objetivos:**

- Informar a los vecinos que es el IUSI.
- Información de los proyectos financiados por el IUSI.
- Concientizar a los vecinos sobre el cumplimiento de sus obligaciones. (respecto al IUSI)



## Estrategia No.1

**Radiodifusión: Tiempo máximo de difusión 30s.**

<b>Responsable.</b>	<b>Mensaje.</b>	<b>Sonido.</b>	<b>Tiempo.</b>
<b>Locutor</b>	¡Atención, Atención!  Vecinos del Municipio de la Esperanza.	Marimba.	<b>5s</b>
<b>Alcalde.</b>	El IUSI es un impuesto que ayuda a la municipalidad a que tenga fondos disponibles para la realización de proyectos como: agua potable, remodelación de parques y sobre todo mejoramiento de calles.	Marimba de fondo.	<b>13s</b>
<b>Alcalde.</b>	Para que tengas un municipio bello y desarrollado es necesario que ayudes a que sea esto posible con el pago del IUSI.	Marimba de fondo.	<b>10s</b>
<b>Radiodifusora</b>		Marimba de fondo.	<b>2s</b>

## Estrategia No. 2

### Televisión: Tiempo máximo de difusión 30s

<b>Responsable</b>	<b>Mensaje</b>	<b>Sonido</b>	<b>Texto</b>	<b>Imagen</b>	<b>Tiempo</b>
<b>Alcalde.</b>	Vecinos del Municipio de la Esperanza, gracias al IUSI se han desarrollado los diferentes proyectos dentro del municipio como:			Enfoque al Alcalde	<b>10s</b>
<b>Televisora.</b>		Fondo de Marimba	Nombres de proyectos y lugares	Fotos y videos de los proyectos.	<b>17s</b>
<b>Televisora.</b>		Fondo de Marimba.	Sigue con el pago del IUSI para realizar más proyectos como estos.		<b>3s</b>

### Estrategia No. 3

#### Volantes

Tamaño: 1/2 carta de papel bond.

<b>Posicionamiento.</b>	<b>Texto.</b>	<b>Imagen.</b>	<b>Color texto.</b>
<b>Superior centrado</b>	<p><b>¿Qué es el IUSI?</b></p> <p>El Art. 3 de la Ley del IUSI establece que el impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes</p>		Negro y blanco.
<b>Centro izquierda.</b>		Imágenes de casas animadas.	Colores.
<b>Centro Derecha</b>	<p><b>¿Quiénes pagan?</b></p> <p>Toda persona individual o jurídica que posea propietaria de un inmueble.</p>	Una persona animada	Negro y blanco.
<b>Inferior Izquierda.</b>	<p><b>¿Para qué sirve el pago del IUSI?</b></p> <p>El IUSI sirve para que la municipalidad que se encuentre capacitada para la administración y</p>		Negro y blanco.

	<p>cobro pueda ejecutar proyectos de servicios básicos o de infraestructura como: Agua, mejoramiento de drenaje, mejoramientos de calles, parques y de edificios públicos municipales.</p>		
<b>Inferior derecha</b>	<p><b>¿Cómo y cuándo se paga?</b></p> <p>El IUSI es un pago anual, pero debido al art. 21 del Decreto 15-98 establece que se debe de dividir en 4 trimestres durante el año siendo: Abril, Julio, Octubre y enero del año siguiente.</p>	<p>Un calendario animado.</p>	<p>Blanco y negro.</p>

#### Estrategia No. 4

#### Mantas Vinílicas.

**Tamaño:** 2 metros de largo y 3 metros de ancho

<b>Posicionamiento.</b>	<b>Texto.</b>	<b>Imagen.</b>	<b>Color de texto</b>
<b>Superior</b>	¿Te gustaría que se desarrolle más proyectos de mejoramiento como Agua, drenajes, calles y avenidas del municipio?		Azul.
<b>Centro</b>	Ahora la Municipalidad de la Esperanza ya se encuentra en la capacidad técnica y administrativa en el cobro del IUSI.	Imágenes de los proyectos realizados con fondos del IUSI.	
<b>Inferior.</b>	Recuerda que el pago del IUSI es un beneficio para todos.	Un saludo de mano animada.	Rojo.

## Estrategia No. 5

### Medios Digitales y redes sociales.

<b>Responsable.</b>	<b>Publicación y texto.</b>	<b>Plataformas.</b>	<b>Fotos y videos.</b>
<b>Comunicador Social.</b>	<p><b>¿Qué es el IUSI?</b></p> <p>Es el impuesto anual que están sujetos las propiedades rusticas y rurales o urbanísticos de todo el país. Incluyendo las estructuras, construcciones y estructuras adheridas al Inmueble.</p>	Todas las que maneje la municipalidad.	
<b>Comunicador Social.</b>	<p><b>¿Destino del Impuesto?</b></p> <p>El 70% de lo recaudado se invertirá en proyectos de mejoramiento como: agua, luz, drenaje, calles y avenidas, ornato, parques, áreas verdes, recreaciones públicas, entre otros.</p> <p>Y el 30% será para el funcionamiento y administración de la Municipalidad.</p>	Todas las que maneje la municipalidad.	Proyectos realizados con los fondos del IUSI.
<b>Comunicador Social.</b>	<p><b>¿Tasas para el cálculo del impuesto?</b></p> <p>Q 0.00 a Q2, 000.00 Exento.</p> <p>Q2, 000.01 a Q20, 000.00 el 2 por millar.</p>	Todas las que maneje la municipalidad.	Cuadro de la tasación.

	<p>Q20, 000.01 a Q70, 000.00 el 6 por millar.</p> <p>Más del Q70, 000.01 el 9 por millar.</p>		
<p><b>Comunicador Social.</b></p>	<p><b>¿Cómo y cuándo se paga?</b></p> <p>El IUSI es un pago anual, pero debido al art. 21 del Decreto 15-98 establece que se debe de dividir en 4 trimestres durante el año siendo: Abril, Julio, Octubre y enero del año siguiente.</p>	<p>Todas las que maneje la municipalidad.</p>	
<p><b>Comunicador Social.</b></p>	<p><b>¿Dónde se paga?</b></p> <p>En las cajas municipales.</p>	<p>Todas las que maneje la municipalidad.</p>	
<p><b>Comunicador Social.</b></p>	<p>Proyectos en donde se han invertido los fondos por concepto de IUSI.</p> <p>Nombres de los proyectos, lugares en donde se desarrolló y las fechas inicio y culminación.</p>	<p>Todas las que maneje la municipalidad.</p>	<p>Proyectos realizados con los fondos del IUSI.</p>

## **Creación de un Departamento Técnico de Avalúos**

Es necesario que la administración municipal deba de crear un departamento de avalúos que tendrá a su cargo la inspección de campo de los inmuebles, registro, análisis, elaboración y creación de los datos a evaluar, cálculo de los valores inmobiliarios y de la tasación.

Esto con el objetivo principal de determinar el estado actual de los valores en que se encuentran los inmuebles dentro de la jurisdicción del municipio esto con el fin de aumentar y reflejar los valores reales de las propiedades. Y sobre todo con la información que se recopile será importante para el manejo y del cálculo sobre el Impuesto Único Sobre Inmuebles. Es necesario mencionar que el aumento del pago IUSI es un ingreso importante para la municipalidad para la ejecución y mejoramiento de proyectos y servicios públicos.

Al mismo tiempo se deben de seguir con los procedimientos establecidos por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, a través del Manual de Valuación Inmobiliaria. Esto con el fin de no cometer ilegalidades que puedan ocasionar confortamientos con los vecinos del municipio. Por lo que la municipalidad debe de analizar y priorizar en la creación de esta oficina ya que se verá notablemente incrementada los ingresos por concepto de IUSI.

### **Objetivos**

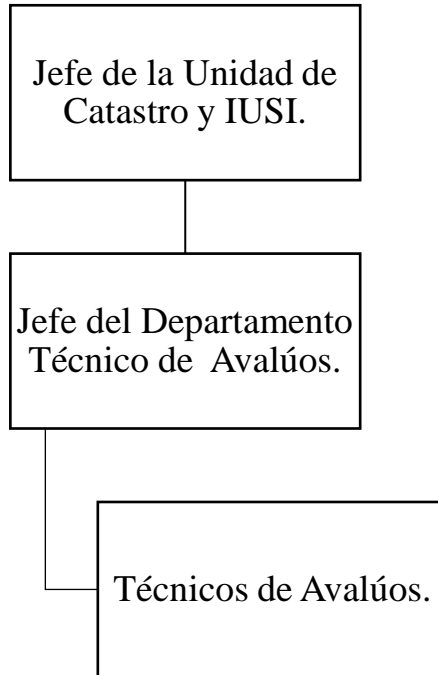
- Velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos en la ejecución de las valuaciones hacia los inmuebles.
- Establecer los cálculos matemáticos en los avalúos realizados a los inmuebles tomando en cuenta la zona, construcción, ubicación, y los riesgos que presenta la propiedad.
- Determinar el valor real del Inmueble para el pago adecuado de IUSI.



## **Funciones**

- a. Informar al Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI los cambios significativos que presenten una propiedad.
- b. Formar parte de las actividades que tenga con la Unidad de Ordenamiento Territorial sobre la valuación y cambios en las matriculas catastrales municipales.
- c. Recibir y revisar los expedientes catastrales que necesiten una actualización en los valores reales de los bienes inmuebles.
- d. Crear expedientes para la actualización de los valores de las matriculas catastrales.
- e. Realizar inspecciones físicas a los inmuebles para realizar estudios de valuación.
- f. Atender al público interesado en actualizar de manera voluntaria el valor de sus bienes inmuebles.
- g. Concientizar a los vecinos sobre el porqué realizar un avalúo a sus inmuebles.
- h. Realizar tareas específicas que se relacionen con el avalúo de los inmuebles.
- i. Revisar y analizar los Autoavalúo realizados por los propios vecinos.

## Organigrama



Organigrama propuesto para un Departamento técnico de Avalúos.

## Descripción de puestos de trabajo

### Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango

#### Descripción de puestos: Director de Avalúos

<b>UNIDAD</b>
<b>ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>
<b>Nombre del puesto: Jefe del departamento de Avalúos.</b>
<b>Jefe Inmediato Superior:</b> Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.
<b>Subalternos:</b> Técnicos de Avalúos.
<b>Ubicación:</b> Oficina de Ordenamiento Territorial/Municipalidad.
<b>Descripción del puesto:</b>  Puesto administrativo encargado del departamento de Avalúos de bienes inmuebles, y será responsable de analizar y recopilar toda la información relacionada con todas aquellas variables que puedan afectar a los valores de los inmuebles que se encuentren dentro del municipio.  Y debe de seguir y cumplir lo establecido con el Manual de Valuación Inmobiliaria de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes del Ministerio de Finanzas Publicas para la ejecución de avalúos y así mantener los datos catastrales con los valores reales de los inmuebles.
<b>Perfil.</b>  <b>Ciudadano:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ser guatemalteco de origen.</li><li>• Ciudadano en ejercicio de sus derechos políticos.</li></ul>

**Requisitos:**

- Licenciado en Arquitectura o Ingeniería civil, administración de tierras o carrera a fin.
- Manejo intermedio de sistemas de información, plataformas y programas digitales en geográfica, AutoCAD, Google Earth.
- Constancia de valuador Técnico Autorizado por la DICABI.

**Habilidades y Destrezas:**

- Habilidad en Comunicación Ciudadana.
- Conocimientos y dominio en actividades de oficina.
- Manejo de equipo de cómputo y paquete de office.
- Manejo de sistemas de información geográfica y bases de datos.
- Habilidad Numérica.
- Capacidad de análisis y comprensión.
- Habilidad en la resolución de conflictos.

**Actitud:**

- Liderazgo.
- Iniciativa.
- Habilidad para relacionarse con las personas.
- Confiabilidad y discreción.
- Don de servicio y atención al público.
- Honestidad e integridad.
- Responsable.

**Relaciones del puesto:****Interno:**

- Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.
- Valuadores técnicos de avalúos.
- Director de Ordenamiento Territorial.

**Externo:**

- Vecinos y población general.

**Descripción de funciones:**

- a. Asignar el valor a los inmuebles de acuerdo al Manual de Valuación Inmobiliaria.
- b. Revisar y analizar los expedientes que requieran o necesiten una actualización de valor.
- c. Revisar y autorizar el valor de los expedientes que el técnico valuador haya realizado.
- d. Inspeccionar el trabajo de campo que realice el valuador técnico.
- e. Participar en la capacitación que resulte necesaria para el óptimo desempeño de sus funciones.
- f. Recibir y verificar los requisitos y la documentación establecida para llevar a cabo elaboración de los avalúos.
- g. Asegurar la correcta aplicación y cumplimiento del procedimiento de avalúos conforme a los lineamientos oficiales establecidos.
- h. Crear o mejorar los manuales de procesos y procedimientos del departamento.
- i. Elaborar informes del trabajo realizado por el personal técnico valuador.
- j. Velar por el correcto funcionamiento de los recursos que se le sean asignados.

- k. Elabora el Plan Operativo Anual -POA- del Área para que el mismo sea revisado y aprobado por el Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI.
- l. Atender las denuncias presentadas por los vecinos sobre las valuaciones realizadas a sus propiedades.
- m. Diseñar e implementar un sistema de control de avalúos y Autoavalúo para lograr una eficiente recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles IUSI.
- n. Ejercer las actividades que se le sean asignadas por su jefe inmediato superior.

**Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango**

**Descripción de puestos: Técnicos de avalúos**

<b>UNIDAD</b>
<b>ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>
<b>Nombre del puesto: Técnico de Avalúos.</b>
<b>Jefe Inmediato Superior:</b> Jefe del Departamento de Avalúos.
<b>Ubicación:</b> Oficina de Ordenamiento Territorial/Municipalidad.
<b>Descripción del puesto:</b>  Es el encargado de realizar el trabajo de campo de los avalúos de los inmuebles que se le encomiende a evaluar, realizando estudios físicos, técnicos, y legales sobre la propiedad.
<b>Perfil.</b>  <b>Ciudadano:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ser guatemalteco de origen.</li><li>• Ciudadano en ejercicio de sus derechos políticos.</li></ul> <b>Requisitos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Graduado de nivel medio con estudios universitarios en las carreras de: Arquitectura o Ingeniería civil, administración de tierras o carrera a fin.</li><li>• Conocimiento básico de AutoCAD.</li><li>• Programas de Computación del Paquete Office.</li></ul> <b>Habilidades y Destrezas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Habilidad en Comunicación Ciudadana.</li><li>• Conocimientos y dominio en actividades de oficina.</li><li>• Habilidad Numérica.</li><li>• Capacidad de análisis y comprensión.</li></ul>

- Conocimiento del Manual de Valuación Inmobiliaria.
- Habilidad y manejo de equipos de oficina.

**Actitud:**

- Iniciativa.
- Habilidad para relacionarse con las personas.
- Confiabilidad y discreción.
- Don de servicio y atención al público.
- Honestidad e integridad.
- Responsable.
- Trabajo en equipo.

**Relaciones del puesto:**

**Interno:**

- Jefe del departamento de avalúos.

**Externo:**

- Vecinos y población general.

**Descripción de funciones:**

- a. Atender las instrucciones que se le sean asignadas para el desarrollo y desempeño de las actividades.
- b. Realizar las visitas al trabajo de campo de las ubicaciones que se encuentran los inmuebles a evaluar.
- c. Realizar la inspección física de los inmuebles, en forma personal y directa.
- d. Atender las solicitudes de los vecinos que desean realizar un avalúo técnico de sus propiedades.
- e. Realizar las actividades inherentes al puesto siempre bajo la supervisión del Director de Avalúos.
- f. Establecer una opinión sobre el valor de los inmuebles sobre las instrucciones recibidas.
- g. Mantener con discrecionalidad toda clase de informes y dictámenes.
- h. Realiza encuestas para la toma de datos socioeconómicos.



- i. Elabora documentos detallados de datos socioeconómicos y características físicas de las zonas y sectores.
- j. Llevar los expedientes por zona y sector de forma ordenada.
- k. Realizar el avalúo tal como se establece en el Manual de Valuación Inmobiliaria.
- l. Mantener en discrecionalidad el valor de cada uno de los inmuebles.
- m. Otras atribuciones que le encomiende el Director de Avalúos.

### **Estructura Financiera**

El presupuesto municipal es una herramienta que asigna los recursos que debe necesitar una oficina, departamento, proyecto entre otros y se asignan al Plan Operativo Anual (POA). Porque es allí donde se refleja los gastos y se priorizan las inversiones.

Cabe señalar que un presupuesto se debe de realizar a cada año y este debe ser discutido y aprobado por el Concejo Municipal conjuntamente con la participación ciudadana como lo son los COCODES, COMUDES, CODEDE y entidades privadas como ONG'S e instituciones internacionales.

### **Presupuesto de Ingresos.**

En la siguiente estructura se dará a conocer los fondos con los que se financiara la oficina de avalúos, cabe señalar que los siguientes datos hacen una referencia al presupuesto municipal del 2022 ya que desde esta estructura se basara el financiamiento para la creación del departamento de avalúos.

<b>Nombre de la Estructura</b>	<b>Ante proyecto</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Asignado</b>
<b>Impuestos Directos.</b>			<b>Q.600,000.00</b>
<b>Impuestos Municipales.</b>			<b>Q.600,000.00</b>
<b>Impuestos Sobre la Tenencia de Patrimonio.</b>		<b>Q.600,000.00</b>	
<b>Impuesto Único Sobre Inmuebles.</b>	<b>Q. 591,000.00</b>		
IUSI 2/1000	Q. 3,553.00		
IUSI 6/1000	Q. 65,926.00		
IUSI 9/1000	Q. 521,521.00		
<b>Multas sobre el Impuesto Único Sobre Inmuebles.</b>	<b>Q. 9,000.00</b>		
IUSI 2/1000	Q. 1,000.00		
IUSI 6/1000	Q. 3,000.00		
IUSI 9/1000	Q. 9,000.00		
<b>Total.</b>	<b>Q. 600,000.00</b>	<b>Q.600,000.00</b>	<b>Q.600,000.00</b>

Fuente: Datos obtenidos del Presupuesto de ingresos año 2022 de la Municipalidad de La

Esperanza. Consulta realizada el 01/08/2022 a través del portal:

<https://www.munilaesperanza.laip.gt/index.php/07-presupuesto>

### **Presupuesto de Egresos.**

La asignación del presupuesto para la creación del departamento técnico de avalúos será el cálculo que estipula el art. No.2 literal b) 70% del impuesto se destinará a inversión y el 30% para los gastos de funcionamiento (Decreto 15-98, Ley del IUSI). Por consiguiente, se hará de la siguiente manera recordando que se le asignará al departamento técnico de avalúos el 60% de los 30% para gastos de funcionamiento que estipula la ley:

Monto para gastos de funcionamiento estipulado en la ley.

$$\underline{Q.600,000.00 \times 30\% = Q. 180,000.00}$$

Monto asignado para la creación y funcionamiento del departamento técnico de avalúos.

$$\underline{Q.180,000.00 \times 60\% = Q. 108,000.00}$$

<b>Nombre de la estructura</b>	<b>Ante proyecto</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Asignado</b>
<b>Departamento técnico de avalúos</b>			<b>Q.108,000.00</b>
<b>Creación e implementación de oficina.</b>		<b>Q.108,000.00</b>	
Personal permanente	Q. 43,200.00		
Personal por contrato	Q. 33,600.00		
IGSS	Q. 3,709.44		
Bono 14	Q. 6,400.00		
Aguinaldo	Q. 6,400.00		
Telefonía e internet	Q. 2,400.00		
Divulgación de información	Q. 800.00		
Impresión y reproducción.	Q. 600.56		
Servicio de informática y sistemas computarizados	Q. 2,100.00		
Papel de escritorio	Q. 1,500.00		
Equipo de Computo	Q. 4,000.00		
Útiles y equipo de Oficina	Q. 1,790.00		
Viáticos al interior	Q. 500.00		
Mantenimiento y reparación de oficina.	Q. 1,000.00		
<b>TOTAL</b>	<b>Q. 108,000.00</b>	<b>Q.108,000.00</b>	<b>Q.108,000.00</b>

Fuente: Autoría Propia.

## **Evaluación de Riesgos**

La evaluación de riesgos dentro del marco del SINACIG se realizará de manera sistemática y planificada con los riesgos que se encuentren relacionados con el control interno del Impuesto Único sobre Inmuebles que existe dentro de la Municipalidad de La Esperanza.

Cabe recordar, que la asignación de punteos de probabilidad y severidad se aplicarán a criterio de autoría propia, de igual forma, con el punteo del riesgo residual. Por último, el Valor de Mitigación se utilizará el punteo de calificación No. 1.

### Matriz de Evaluación de Riesgos.

N o.	Tipo de Objetivo.	Re f.	Área Evaluada.	Eventos identificados.	Descripción del riesgo.	Resultados		Riesgo Inheren te. (RI).	Valor Control Mitigad or.	Riesgo Residu al. (RR).	Control interno para mitigar (gestionar el riesgo).	Observacio nes.
						Probabilid ad.	Severid ad.					
1	Estratégicos	E.1	Unidad de catastro y IUSI.	Conflictos con los vecinos del municipio sobre el tema del IUSI.	Actualment e existen conflictos con los vecinos del municipio debido a la desinformac ión acerca del IUSI.	4	1	4	1	4	Realizar reuniones con vecinos o representant es de los COCODES de cada comunidad para explicar para que	

											sirve el IUSI.	
2	Cumplimiento.	C.1	Unidad de catastro y IUSI.	No existe manuales y controles internos sobre el IUSI.	No se cuenta con un control interno para la Unidad de Catastro y IUSI.	5	4	20	1	20	La máxima autoridad es la encargada de crear y modificar nuevos reglamentos, controles, manuales de procesos y procedimientos sobre el IUSI.	
3	Estratégicos .	E.2	Recursos Humanos.	No se realizan capacitaciones constantes al personal	No se cuenta con un programa de	2	2	4	1	4	Realizar periódicamente capacitación	

				encargado con el cobro y administración del IUSI.	capacitación constante a los servidores públicos.						es al personal encargado del cobro del IUSI.	
4	Cumplimiento.	C.2	Unidad de catastro y IUSI.	El número de vecinos activos en el pago del IUSI es demasiado bajo.	Existe un alto índice de vecinos que se encuentran en morosidad con el pago del IUSI.	5	3	15	1	15	Se debe de crear controles para reducir el número de vecinos que se encuentran en morosidad.	
5	Información.	I.1	Unidad de catastro y IUSI	Desconocimiento por parte de los vecinos	La mayoría de los vecinos desconoce	2	1	2	1	2	Realizar campañas de información y	

				sobre el IUSI.	para que sirva el IUSI.						concientización a los vecinos.	
6	Operativo.	O. 1	Tesorería.	Solo existe una caja disponible para el pago del IUSI.	No se cuenta con suficientes cajas para realizar el pago del IUSI dentro del municipio.	4	2	8	1	8	Gestionar más cajas receptoras para el cobro del IUSI.	
7	Operativo	O. 2	Unidad de Ordenamiento Territorial.	No se tiene un registro sobre la actualización de los valores inmobiliarios.	No se cuenta con un proceso de actualización de valores a los bienes	2	1	2	1	2	Implementar un sistema informático para realizar de forma automática la	



					inmobiliario s.						actualizació n de los valores inmobiliario s.	
8	Informació n.	I.2	Unidad de catastro y IUSI.	No existe un programa que permita concientizar a los vecinos sobre el pago del IUSI.	Actualment e no se cuenta con programas para concientizar e informar a los vecinos sobre el IUSI.	2	1	2	1	2	Crear programas de información pública para concientizar a los vecinos el pago del IUSI:	
9	Cumplimie nto.	C.3	Unidad de Ordenamie nto	Se desconoce cómo son distribuido los fondos	No se cuenta con un control sobre la	3	5	15	1	15	Establecer una guía sobre en qué proyectos se	

			Territorial.	recaudados por concepto de IUSI.	distribución de los fondos recaudados por concepto de IUSI:						deben de invertir los fondos recaudados por el IUSI.	
10	Estratégicos	E.3	Unidad de Informática	La base de datos del IUSI se encuentra desactualizada.	No se cuenta con una base de datos actualizada.	2	1	2	1	2	Se debe de gestionar un programa de actualización de datos.	
11	Operativo	O.3	Tesorería.	No se tiene un control sobre los vecinos que caen en morosidad	No se cuenta con un control sobre los vecinos que caen en	3	2	6	1	6	Implementar un sistema computarizado en donde se tenga un mejor	

				por concepto de IUSI:	morosidad.						control de los vecinos que se encuentran en morosidad.	
12	Información	I.3	Unidad de Ordenamiento Territorial.	Se encuentra desactualizado el catastro del municipio.	Actualmente se encuentra desactualizado el catastro municipal.	2	1	2	1	2	Se debe de realizar un levantamiento catastral municipal.	
13	Operativo	O.4	Alcaldía.	No existe una unidad dedicada al avalúo de bienes	No se cuenta con una oficina dedicada al avalúo de bienes	1	3	3	1	3	Crear una Unidad de Avalúo municipal.	

				inmuebles.	inmuebles.						
--	--	--	--	------------	------------	--	--	--	--	--	--

<b>1 a 10 Tolerable.</b>
<b>10.01 a 15 Gestionable.</b>
<b>15.01+ No Tolerable.</b>

**Plan de Trabajo de Evaluación de Riesgos.**

No.	Riesgo.	Ref. Tipo Riesgo.	Nivel de Riesgo Residual.	Controles recomendados.	Prioridad de implementación.	Controles seleccionados para la implementación.	Recursos Internos o Externos.	Puesto responsable.	Fecha inicio.	Fecha fin.	Comentarios.
1	Actualmente existen conflictos con los	E.1	4	Realizar reuniones con vecinos o representantes	BAJA	Realizar reuniones con vecinos o representantes	Presentaciones en Power Point.	Unidad de Catastro y IUSI.			

	vecinos del municipio debido a la desinformación acerca del IUSI.			de los COCODES de cada comunidad para explicar para que sirve el IUSI.		de los COCODES de cada comunidad para explicar para qué sirve el IUSI.					
2	No se cuenta con un control interno para la Unidad de Catastro y IUSI.	C.1	20	La máxima autoridad es la encargada de crear y modificar nuevos reglamentos, controles, manuales de procesos y procedimientos sobre el	ALTA	La máxima autoridad es la encargada de crear y modificar nuevos reglamentos, controles, manuales de procesos y procedimientos sobre el IUSI.	Manual de procesos y procedimientos .	Director de La Unidad de Ordenamiento Territorial.			

				IUSI.							
3	No sé cuenta con un programa de capacitación constante a los servidores públicos.	E.2	4	Realizar periódicamente e capacitaciones al personal encargado del cobro del IUSI.	BAJA	Realizar periódicamente capacitaciones al personal encargado del cobro del IUSI.	Equipo tecnológico para realizar presentaciones.	Recursos Humanos.			
4	Existe un alto índice de vecinos que se encuentran en morosidad con el pago del IUSI.	C.2	15	Se debe de crear controles para reducir el número de vecinos que se encuentran en morosidad.	MEDIA	Se debe de crear controles para reducir el número de vecinos que se encuentran en morosidad.	Internos: boletas de pago	Receptor municipal y encargado de Tesorería.			
5	La mayoría	I.1	2	Realizar	BAJA	Realizar	Socializar la	Oficina de			

	de los vecinos desconoce para que sirve el IUSI.			campañas de información y concientización a los vecinos.		campañas de información y concientización a los vecinos.	información con los vecinos.	Relaciones Públicas.			
6	No se cuenta con suficientes cajas para realizar el pago del IUSI dentro del municipio.	O.1	8	Gestionar más cajas receptoras para el cobro del IUSI.	BAJA	Gestionar más cajas receptoras para el cobro del IUSI.	Internos: caja registradora, documentos, y útiles de oficina.	Tesorería.			
7	No se cuenta con un proceso de actualización de valores a	O.2	2	Implementar un sistema informático para realizar de forma	BAJA	Implementar un sistema informático para realizar de forma	Programas computarizados.	Departamento de Informática.			

	los bienes inmobiliarios.			automática la actualización de los valores inmobiliarios.		automática la actualización de los valores inmobiliarios.					
8	Actualmente no se cuenta con programas para concientizar e informar a los vecinos sobre el IUSI.	I.2	2	Crear programas de información pública para concientizar a los vecinos el pago del IUSI:	BAJA	Crear programas de información pública para concientizar a los vecinos el pago del IUSI:	Internos: volantes, trifoliales, mantas vinílicas.	Oficina de Relaciones Públicas, Director de Ordenamiento Territorial y Unidad de catastro y IUSI.			
9	No se cuenta con un control sobre la distribución de los fondos	C.3	15	Establecer una guía sobre en qué proyectos se deben de invertir los	MEDIA	Establecer una guía sobre en qué proyectos se deben de invertir los fondos	Manuales y guías prioritarias de inversión pública.	Consejo Municipal y Alcaldía.			



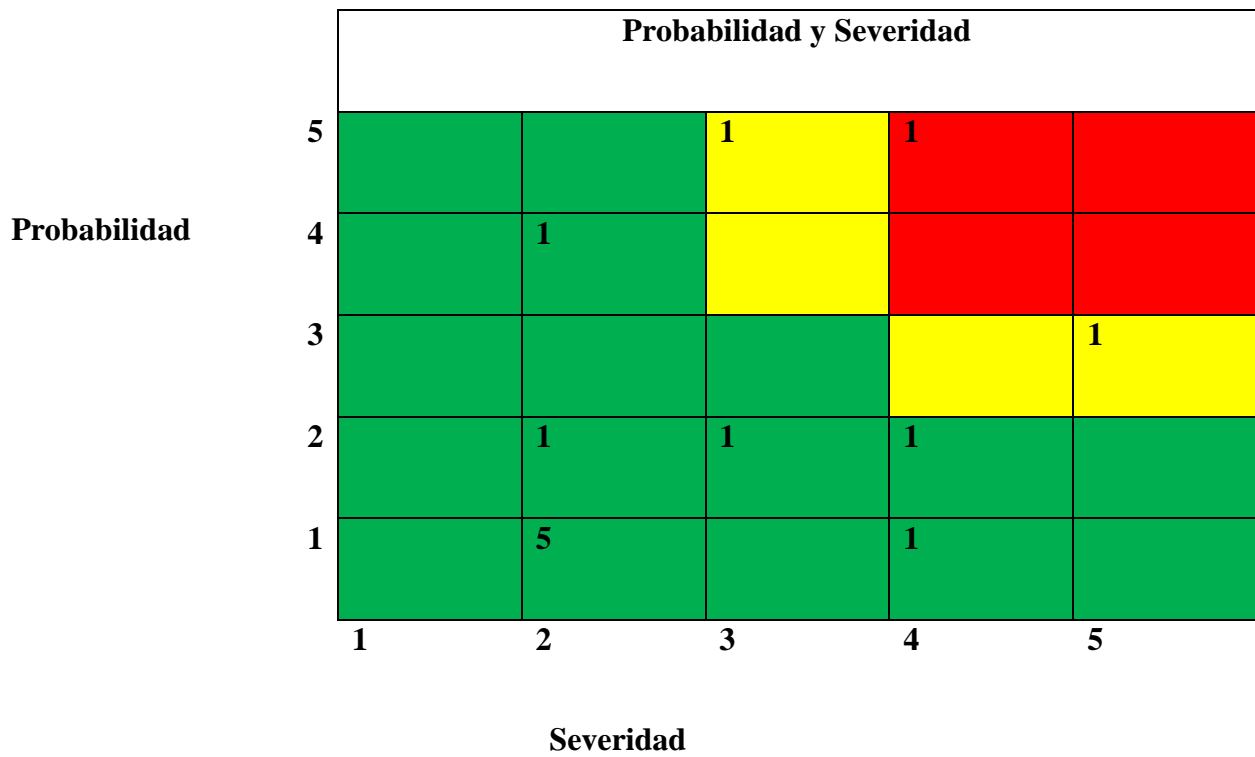
	recaudados por concepto de IUSI:			fondos recaudados por el IUSI.		recaudados por el IUSI.					
10	No se cuenta con una base de datos actualizada.	E.3	2	Se debe de gestionar un programa de actualización de datos.	BAJA	Se debe de gestionar un programa de actualización de datos.	Gestionar un plan de trabajo.	Director de Ordenamiento Territorial.			
11	No se cuenta con un control sobre los vecinos que caen en morosidad.	O.3	6	Implementar un sistema computarizado o en donde se tenga un mejor control de los vecinos que se encuentran en morosidad.	BAJA	Implementar un sistema computarizado en donde se tenga un mejor control de los vecinos que se encuentran en morosidad.	Sistemas tecnológicos y computacionales.	Tesorería, Receptor Municipal y Unidad de Catastro y IUSI.			

12	Actualmente se encuentra desactualizado el catastro municipal.	I.3	2	Se debe de realizar un levantamiento catastral municipal.	BAJA	Se debe de realizar un levantamiento catastral municipal.	Solicitud al concejo municipal para aprobación de levantamiento catastral.	Director de Ordenamiento Territorial.			
13	No se cuenta con una oficina dedicada al avalúo de bienes inmuebles.	O.4	3	Crear una Unidad de Avalúo municipal.	BAJA	Crear una Unidad de Avalúo municipal.	Solicitud al concejo y alcaldía municipal.	Concejo Municipal y Alcaldía.			

## Mapa de Riesgos.

No.	Riesgos.	Probabilidad.	Severidad.	Punteo.
1	Actualmente existen conflictos con los vecinos del municipio debido a la desinformación acerca del IUSI.	4	1	4
2	No se cuenta con un control interno para la Unidad de Catastro y IUSI.	5	4	20
3	No se cuenta con un programa de capacitación constante a los servidores públicos.	2	2	4
4	Existe un alto índice de vecinos que se encuentran en morosidad con el pago del IUSI.	5	3	15
5	La mayoría de los vecinos desconoce para que sirve el IUSI.	2	1	2
6	No se cuenta con suficientes cajas para realizar el pago del IUSI dentro del municipio.	4	2	8
7	No se cuenta con un proceso de actualización de valores a los bienes inmobiliarios.	2	1	2
8	Actualmente no se cuenta con programas para concientizar e informar a los vecinos sobre el IUSI.	2	1	2
9	No se cuenta con un control sobre la distribución de los fondos recaudados por concepto de IUSI:	3	5	15
10	No se cuenta con una base de datos actualizada.	2	1	2
11	No se cuenta con un control sobre los vecinos que caen en	3	2	6

	morosidad.			
<b>12</b>	Actualmente se encuentra desactualizado el catastro municipal.	2	1	2
<b>13</b>	No se cuenta con una oficina dedicada al avalúo de bienes inmuebles.	1	3	3



## Programa de Auditoría Interna Anual

El programa de auditoria anual en el marco del SINACIG es una herramienta que impulsa a la mejora continua y a la responsabilidad de la administración pública. Un programa de auditoria ayuda a evaluar controles internos, identificar riesgos y promover la transparencia.

En el siguiente programa se establece la revisión y evaluación de algunos controles internos que son propuestos para su supervisión, sin embargo, este programa solo está enfocado a las áreas que tienen contacto de forma directa o indirectamente con la recaudación y administración del IUSI.

<b>Programa de Auditoría Interna Anual</b>						
<b>Objetivo del programa</b>	Evaluar la efectividad de los controles internos	<b>Procedimiento</b>	Auditoría Interna	<b>Año</b>	--	
<b>No.</b>	<b>Proceso</b>	<b>Dependencia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Alcance</b>	<b>Fecha de inicio</b>	<b>Fecha de finalización</b>
1	Evaluar el plan de capacitación sobre el IUSI.	Unidad de catastro y IUSI.	Determinar si los servidores públicos se encuentran actualizados con los procesos y procedimientos sobre el cobro y administración del IUSI.	Actividades que se realizaron durante el año anterior.	2da semana de Enero.	3ra y 4ta semana de Enero.
2	Ingreso de nuevos inmuebles al	Unidad del IUSI.	Determinar el número de nuevos y antiguos	Cotejar el número de vecinos con los que se	1ra semana de Febrero	2da semana de Febrero.

	pago del IUSI.		vecinos al cobro del IUSI.	finaliza el año.	.	
3	Campaña de actualización de datos y de valores de las matrículas catastrales.	Unidad de catastro y IUSI.	Verificar si es necesario realizar estas actividades.	Revisar los datos y establecer si hay necesidad de realizar una actualización.	2da semana de Febrero	2da semana de Febrero.
4	Cobro del IUSI.	Tesorería.	Inspeccionar y verificar el cumplimiento de los procesos en tesorería sobre el cobro del IUSI.	Revisar las transacciones que se realizan cada trimestre.	3ra semana de Febrero	4ta semana de Febrero.
5	Control, notificación, y reducción de la cartera de morosidad del IUSI.	Unidad del IUSI.	Inspeccionar si los procesos se están aplicando correctamente para disminuir la cartera de morosidad.	Actividades que se realizaron durante el año pasado.	1ra semana de Marzo.	2da semana de Marzo.
6	Cobro económico-coactivo de la morosidad del IUSI.	Unidad del IUSI.	Identificar si existen vecinos que se encuentran en un proceso de cobro judicial.	Verificar todas las notificaciones de oficio que fueron emitidos durante el año pasado.	2da semana de Marzo.	4ta semana de Marzo.
7	Autoavalúo de bienes inmuebles.	Unidad de Ordenamiento Territorial.	Analizar los avalúos realizados por el método del Autoavalúo.	Todos los bienes inmuebles que fueron revaluados o evaluados a través del método del	1ra semana de Abril.	3ra semana de Abril.

				Autoavalúo.		
8	Campañas de promoción y concientización del IUSI.	Unidad del IUSI.	Verificar si se están realizando campañas de concientización sobre el IUSI.	Actividades que se realizaron el año anterior.	4ta semana de Abril.	4ta semana de Abril.
9	Levantamiento catastral.	Unidad de Ordenamiento Territorial.	Evaluar si es necesaria la realización de un levantamiento catastral.	Revisar todos los levantamientos catastrales que se han realizado.	1ra semana de Mayo.	1ra semana de Mayo.
10	Estrategias publicitarias sobre la concientización e información sobre el IUSI.	Unidad del IUSI.	Examinar si las estrategias publicitarias sobre el IUSI estén funcionando correctamente.	Todas las campañas que se realizaron el durante el año anterior.	2da semana de Mayo.	3ra semana de Mayo.

## CONCLUSIONES

1. Actualmente la Municipalidad solo cuenta con controles internos en la emisión de solvencias y notificaciones de cobro, en lo anterior, es necesaria la inclusión de manuales de control interno teniendo entre las más importantes: el registro de nuevos vecinos al cobro del IUSI, Autoavalúo, levantamiento catastral, entre otros, con el fin de aumentar la eficiencia y eficacia en la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
2. Tras el análisis realizado, se identificó que existe cierta limitación al momento de recaudar el IUSI, debido a la falta de capacitación constante al personal en aspectos de cobro, la existencia de la única caja receptora dentro del municipio, y, por último, la ausencia de una oficina de valuación inmobiliaria municipal, por tanto, es importante mejorar los controles internos actuales en los ámbitos de cobros, con la finalidad de incrementar los ingresos por concepto de este impuesto.
3. A partir del trabajo de campo realizado, se determinó que la base de datos se encuentra desactualizada, debido a que aún se mantiene la información que fue recibida por parte de la DICABI, por consiguiente, no existe un manual de procedimientos definido sobre cómo se debe de realizar la actualización de los datos de los bienes inmuebles y de los valores de las matrículas catastrales.



4. Es importante mantener optimizado y actualizado los sistemas de control interno para que la Municipalidad pueda tener una mejor vigilancia en el cobro y administración del IUSI, por estas razones, dentro de la investigación se propone manuales de procesos y procedimientos juntamente con sus respectivos flujogramas, con el objetivo de mejorar y fortalecer las técnicas de control en la recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles.

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Concejo Municipal apruebe y desarrolle manuales de procesos y procedimientos con respecto al cobro y administración del IUSI, con el objetivo de aumentar y mejorar la transparencia de las operaciones y actividades, y sobre todo el mejoramiento del control interno. Así, de esta forma hacer cumplir con las atribuciones establecidas en el Artículo 34 del Código Municipal.
2. La Municipalidad debe modificar elementos la Unidad de Catastro y IUSI, comenzando con la capacitación del personal, la delegación y descentralización de funciones, la implementación de varias cajas receptoras dispersas dentro del municipio, y por último la creación de una oficina de valuación inmobiliaria, en lo anterior, con la finalidad de mejorar y aumentar la recaudación del IUSI.
3. Se recomienda que La Municipalidad de La Esperanza realice campañas publicitarias sobre la actualización de datos dirigidos a los vecinos del municipio, en donde se mencione la importancia y los beneficios de actualizar sus datos y el valor de los bienes inmuebles, con el propósito de mejorar el control de datos sobre los contribuyentes y de las propiedades que se encuentren afectos al cobro del IUSI.
4. Se sugiere que el Jefe de la Unidad de Catastro y IUSI aplique dentro de sus diligencias los manuales de procesos y procedimientos que se proponen en esta investigación, debido a que actualmente es una necesidad dentro de La Municipalidad la implementación de un sistema control interno que ayude a mejorar las funciones y delegar las responsabilidades del personal que se encuentra a cargo del cobro y administración del IUSI.

## BIBLIOGRAFIA

- Araujo Mata. G. A. (2015). *Pérdida de control territorial en la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI). Causada por el incumplimiento en la remisión de avisos por parte de los notarios autorizantes de instrumentos públicos de enajenación y modificación de bienes inmuebles.* (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
- Asturias Ortiz. R. (2012). *Estudio de las zonas homogéneas del casco urbano del Puerto de San José, Aplicando Metodología del Manual de Valuación Inmobiliaria.* (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
- Banco Mundial (2019). *Participación ciudadana.* Recuperado de <https://www.bancomundial.org/es/>
- Chocoj Pop. C. M. (2017). *Proceso de levantamiento catastral en el Municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, Consecuencia jurídica de su implementación.* (tesis de grado). Universidad Rafael Landívar, Alta Verapaz, Guatemala.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2011). *Contar con todos: caja de herramientas para la inclusión de pueblos indígenas y afrodescendientes en los censos de población y vivienda: Modulo 3 ¿Quiénes son los pueblos indígenas y afrodescendientes?: el difícil arte de contar.* Recuperado de <http://www.hdl.handle.net/11362/1446>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2013). *Definición de la población urbana y rural utilizadas en los censos de los países latinoamericanos.* Recuperado de <https://www.cepal.org/>

Contraloría General de Cuentas. (2006a). *Marco Conceptual Control Interno Gubernamental*.

Contraloría General de Cuentas. (2006b). *Normas Generales de Control Interno Gubernamental*.

Contraloría General de Cuentas. (2021). *Sistema Nacional de Control Interno Gubernamental -SINACIG-*.

Contraloría General de La Nación del Perú. (2016). *Servicios y herramientas del control gubernamental (Documento de consulta para autoridades, funcionarios y servidores públicos)*. Recuperado de [www.contraloria.gob.pe](http://www.contraloria.gob.pe)

Escobar Luna. C. S. (2008). *Administración de Riesgo, Municipio de la Esperanza, Departamento de Quetzaltenango*. (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

Federación Internacional de Contadores. (2013). *Manual de Pronunciamientos Internacionales de Control de Calidad, Auditoria, Revisión, Otros Encargos de Aseguramiento, y Servicios Relacionados. Parte I*. Recuperado de <https://www.ifac.org/>

Flores Faena. M. J. (2012). *Análisis Jurídico de los Acuerdos Municipales que modifican las Bases de Recaudación de La Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, De Conformidad con el Artículo 239 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala*. (tesis de grado). Universidad Rafael Landívar, Guatemala.

- Gallegos Jauregui. B. (1986). *Técnicas de Avalúo de Bienes Agropecuarios y Agroindustriales*. El Salvador, Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura -IICA- El Salvador.
- García Oliveros. A. D. (2008). *Costos y Rentabilidad de Unidades Pecuarias (Producción de Leche)*, Municipio de la Esperanza, Departamento de Quetzaltenango. (Tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
- Herrera García. J. A. (2004). *Análisis Jurídico del Impuesto Único sobre Inmuebles -IUSI-; Su aplicación según los Principios Constitucionales de los impuestos, en el Municipio de Huehuetenango*. (tesis de pregrado). Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, Guatemala.
- Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales -ICEFI-. (2007). *Historia de la Tributación en Guatemala (Desde los Mayas hasta la actualidad)*.
- Instituto de Agricultura, Recursos Naturales y Ambiente Universidad Rafael Landívar (2013). *Indicadores Socioecológicos Municipales de Guatemala*. Recuperado de <http://www.infoiarna.org.gt/isem/>
- Instituto Nacional de Estadística (2018). *XII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda*. Recuperado de <https://www.censopoblacion.gt/>
- Jiménez Salguero. J. I. (2012). *Necesidad de realizar una exención en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) a personas jubiladas*. (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

- López Mérida, E. A. (2019). *Procesos y procedimientos para la recaudación del impuesto único sobre inmuebles -IUSI- Municipalidad de Chiantla, Huehuetenango*. (tesis de pregrado). Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, Guatemala.
- Mejía Victorio, B. G. (2015). *Análisis de los factores que afectan el proceso del cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, en los Municipios de la región suroriente del Departamento de Guatemala*. (tesis de grado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
- Ministerio de Energía y Minas (2017). *Índice de Cobertura Eléctrica 2016*. Recuperado de <https://www.mem.gob.gt/wp-content/uploads/2015/05/Cobertura-Electrica-2016.pdf>
- Ministerio de Finanzas Publicas. (2011). *Boletín Informativo de la Descentralización del IUSI*. Recuperado de [http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/Dicabi\\_EnLinea/](http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/Dicabi_EnLinea/)
- Ministerio de Finanzas Publicas. (2022). *Funciones de cada Dirección*. Recuperado de [https://www.minfin.gob.gt/images/laip\\_mfp/docs/item1\\_dicabi.pdf](https://www.minfin.gob.gt/images/laip_mfp/docs/item1_dicabi.pdf)
- Ministerio de Finanzas Publicas, DICABI. (2005). *Manual de Valuación Inmobiliaria*.
- Ministerio de Finanzas Públicas, DICABI. (2019). *Manual de Organización y Funciones*. Recuperado de [http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/Dicabi\\_EnLinea/](http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/Dicabi_EnLinea/)
- Montaño Orozco, E. (2018). *Control interno, auditoría y aseguramiento, revisoría fiscal y gobierno corporativo*. Cali, Colombia. Programa Editorial. Universidad del Valle. Recuperado de <https://www.play.google.com/store/books/>
- Municipalidad de La Esperanza (s.f.). *Diagnóstico integral del Municipio de La Esperanza, Departamento de Quetzaltenango*.

Municipalidad de La Esperanza (2020a). *Elaboración del Plan Estratégico Institucional (PEI), Plan Operativo Multianual, (POM), Y Plan Operativo Anual (POA 2,021)*.

Municipalidad de La Esperanza (2020b). *Memoria de Labores 2020*.

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

Ochoa Ramírez, A. P. (2018). *¿cuáles son los beneficios que ha tenido la municipalidad de Villa Nueva del departamento de Guatemala, al recaudar el impuesto único sobre inmuebles -IUSI- durante los años 2009 al 2013?* (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y La Alimentación. [FAO]. (2002). *Reformas y Descentralización de Servicios Agrícolas: Un Marco de Políticas*. Recuperado de <https://www.books.google.com.gt/books?id=5YwbbDff2p8C&printsec=frontcover#v=onepage&q&f=false>

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. (s.f.). *Catastro Multifinalitario*. En *Glosario. Herramientas para formular, monitorear y evaluar los proyectos de administración de tierras en América Latina*. *Glosario*. Recuperado de <https://www.fao.org/in-action/herramienta-administracion-tierras/glosario/c/es/>

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2006).

*Educación para todos: la alfabetización, un factor vital: informe de seguimiento de la EPT en el mundo 2006.* Recuperado de

<https://www.unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000147000.locale=es>

Organización Mundial de La Salud. *Portal web.* Recuperado de <https://www.who.int/es/>

Orna. Ladd. N. E. (2013). *Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966.* (tesis de grado). Universidad Internacional del

Ecuador, Quito, Ecuador. Recuperado de

<https://www.repositorio.uide.edu.ec/handle/37000/282>

Ossorio. M. (s.f.). *Diccionario de Ciencias Jurídicas políticas y Sociales.* Guatemala, C.A.

Datascan. Recuperado de <https://derechounxxx.karthos.com/wp-content/>

Paredes Santizo. E. L. (2013). *Aplicación de los métodos: Aprovechamiento y capitalización de la renta, en la valuación de un bien inmueble.* (tesis de pregrado).

Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (2011). *Cifras para el desarrollo humano Quetzaltenango.*

Real Academia Española. (s.f.). Población. En *Diccionario de la Lengua Española.*

Recuperado de <https://www.dle.rae.es/población>

Red Global de Conocimientos Auditoría y Control Interno [AUDITOOL]. (s.f.). *Normas Internacionales de Auditoria Material de Apoyo.* Bogotá, Colombia. Recuperado de

<https://www.auditool.org/>



Rivera Estrada, M. R. (2016). *El alcance de la autonomía municipal en el proceso de recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles -IUSI- en el Municipio de Cubulco, Departamento de Baja Verapaz.* (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Cobán, Alta Verapaz, Guatemala.

Rodas Marroquín. G. E. (2013). *Análisis doctrinario y jurídico sobre las funciones de la sección de catastro Municipal de Coatepeque.* (tesis de pregrado). Universidad Rafael Landívar, Quetzaltenango, Guatemala.

Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia (2010). *Plan de Desarrollo La Esperanza, Quetzaltenango.*

Superintendencia de Bancos de Guatemala (s.f.). *Glosario.* Recuperado de <https://www.sib.gob.gt/web/sib/educacion-financiera/Glosario>

Valdés Fletes. E. (2006). *Administración de una oficina de catastro para Municipalidades.* (tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

### **Leyes, decretos y reglamentos consultados**

Asamblea Nacional Constituyente (1993). *Constitución Política de la República de Guatemala con reformas.* Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (1974). *Reformas de Leyes Tributarias Decreto 80-74.* Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (1987). *Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto No. 62-87.* Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (1991). *Código Tributario Decreto 6-91*. Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (1994). *Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto 57-94*. Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (1998). *Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto 15-98*. Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (2002). *Código Municipal Decreto 12-2002*. Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (2002). *La Ley General de Descentralización Decreto No. 14-2002*. Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (2002). *Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas Decreto 31-200*. Guatemala.

Congreso de la Republica de Guatemala (2005). *Ley del Registro Información Catastral Decreto 41-2005*. Guatemala.

Contraloría General de Cuentas (2021). *Sistema Nacional de Control Interno Gubernamental (SINACIG). Acta No. A-028-2021*. Guatemala.

Presidente de la Republica de Guatemala (2003). *Reglamento de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas Acuerdo Gubernativo No. 318-2003*. Guatemala.

Ministerio de Finanzas Publicas (1978). *Ley y reglamento de la Dirección Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles Acuerdo Gubernativo No. 1-80*. Guatemala.

Municipalidad de La Esperanza (2004). *Acta Municipal No. 44-2004*. La Esperanza, Quetzaltenango, Guatemala.

Vicepresidente de la Republica de Guatemala (2002). *Reglamento de La Ley de Concejos de Desarrollo Urbano y Rural. Acuerdo Gubernativo No. 461-2002*. Guatemala.

## **Aplicación del control interno en el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles que realiza la Municipalidad de la Esperanza, Quetzaltenango.**

### **Planteamiento del problema**

El Impuesto Único sobre Inmuebles fue promulgada por el presidente Álvaro Arzú (1996-2020) durante el año de 1998 y fue aprobado por el Congreso de la República a través del Decreto 15-98. Este impuesto está sujeto a todos los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos de todo el territorio de Guatemala, la recaudación está a cargo del Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles “DICABI” que es la encargada de la aplicación, recaudación y administración del IUSI. En aquellas Municipalidades que aún no han asumido esta responsabilidad.

La ley establece que todas las Municipalidades pueden asumir la responsabilidad de la recaudación de este impuesto para la mejora de su municipio, pero para ello deben tener la capacidad técnica, administrativa y jurídica para poderles adjudicar el cobro de este impuesto.

Durante el año 1998 al 2019 el cobro del IUSI estuvo a cargo del Ministerio de Finanzas, pero a partir de inicios del año 2020 a través, del acuerdo ministerial 39-2020 se le transfiere la recaudación y administración a la Municipalidad de la Esperanza. Desde entonces la Municipalidad se ha encontrado con problemas en la recaudación del IUSI por la inexactitud de controles internos y esto hace a que tenga bajos ingresos por este impuesto.

Debido a que la base de datos que le fue proporcionado por parte de DICABI, los registros catastrales no se encuentran actualizados, por lo que conlleva que los valores de los inmuebles se desconocen. La falta de control interno en la actualización de datos hace a que no se le pueda notificar a todos los vecinos que ahora tienen que hacer su pago en las cajas Municipales. Otro

factor importante es el desconocimiento por parte de los dueños de las propiedades sobre la importancia y el beneficio que existe al realizar el pago del IUSI.

La oficina de Avalúo es importante para el departamento de Catastro debido a que su función principal es evaluar el valor actual que poseen las propiedades dentro del municipio, pero debido al desconocimiento por parte de la Municipalidad sobre la importancia de dicha oficina, hace a que no se pueda actualizar en su totalidad las valuaciones de los inmuebles.

Son pocos los vecinos que están realizando el pago del IUSI, ya que la mayoría se encuentra en morosidad por desconocimiento en los periodos y cuotas de pago, además algunas de las propiedades ya no pertenecen a los mismos dueños que se registraron en su momento en las oficinas de DICABI, por lo que las notificaciones de morosidad nunca llegan a los domicilios fiscales registrados.

Esta investigación pretende responder a la siguiente pregunta:

**¿Es necesario la aplicación del control interno en el cobro del IUSI que realiza la Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango?**

### **Justificación**

El Municipio de La Esperanza se caracteriza por ser un municipio de atracción comercial y por estar cerca de la Ciudad de Quetzaltenango, se ha considerado como un lugar de inversión por parte del sector privado como lo son centros comerciales, hoteles, condominios, restaurantes entre otros. Esto hace a qué las haciendas aumenten su valor de plusvalía por ser un sector de atracción comercial. Por lo que es necesario que la Municipalidad de La Esperanza pueda tener una gestión óptima en la recaudación del IUSI.

Para que esto suceda es necesario mejorar los controles internos actuales para que pueda aumentar los ingresos por concepto de IUSI. Según el Código Municipal en el art. 101 establece el principio de legalidad en dónde indica que el sistema tributario debe de ser justo y equitativo, por lo que la Municipalidad debe de considerar este principio al momento de realizar las valuaciones de los Inmuebles.

Para que los vecinos del municipio comiencen a tener conocimiento de cómo funciona y el destino que tiene el IUSI, La Municipalidad debe de rendir informes a cada trimestre a los representantes de los Consejos de Desarrollo Rural y Urbanos a través de reuniones con el Consejo Municipal de Desarrollo, sobre de cuánto fueron los ingresos y los gastos que se ha generado durante ese trimestre.

Para disminuir la morosidad se debe de tener nuevas formas y lugares de cobro, para que los vecinos puedan realizar el pago de sus obligaciones por métodos modernos cómo lo son: las entidades bancarias, transacciones en línea, oficinas municipales y cajas rurales en el sector y la unificación del cobro de servicios y arbitrios a un recibo único.

Para determinar la cartera de los sujetos al IUSI, es necesario que la municipalidad inicie una campaña de actualización de datos cástrales y así tener un buen control de los domicilios fiscales para el envío de notificaciones de pago morosidad y así evitar que la cartera de morosos aumente.

Por lo que se debe de considerar realizar campañas de concientización a los vecinos a través medios de información como lo son: las pancartas, volantes, anuncios televisivos y radiales de mayor escucha en el municipio y sobre todo cuidando que la información difundida sea comprendía por los pobladores nativos del municipio, tomando en consideración las culturas y lenguas del sector.

## **Objetivos**

### **Objetivo general:**

Determinar la aplicación del control interno hacia el cobro del IUSI que realiza la Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango.

### **Objetivos específicos:**

- Conocer cuáles son los controles actuales que tiene la Municipalidad con respecto en la recaudación del IUSI.
- Identificar la problemática que tiene la Municipalidad con respecto al cobro del IUSI
- Definir los procedimientos que se llevan a cabo en la actualización de datos sobre los bienes inmuebles.
- Proponer una mejora del control interno para la optimización de la recaudación del IUSI.

## **Variables de investigación**

1. Control Interno.
2. Cobro del IUSI.
3. Municipalidad de la Esperanza.

## **Delimitación de la investigación**

### **Espacial:**

La investigación se desarrollará en la Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango.

### **Temporal:**

Se desarrollará de octubre de 2021 – mayo 2022.

## **Teórica:**

Para desarrollar esta investigación se utilizarán términos y documentos enfocados a las ciencias sociales, económicos y jurídicos como lo son los siguientes.

- Constitución Política de la República de Guatemala.
- Código Municipal Decreto 12-2002.
- Ley del IUSI Decreto 15-98.
- Ley y Reglamento de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (Acuerdo Gubernativo 1-80 del Ministerio de Finanzas Publicas).
- Manual de Valuación Inmobiliaria. (Acuerdo Ministerial 21-2005).
- Acuerdos municipales.

## **Población y muestra**

La población por evaluar será el personal que se encuentra a cargo del Impuesto Único Sobre Inmuebles que serán los siguientes Unidades de la Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango:

- Unidad de Catastro y IUSI.
- Departamento de Catastro.

## **Instrumentos de investigación**

### **Cuestionario**

Los cuestionarios se utilizan en encuestas de todo tipo (por ejemplo, para calificar el desempeño de un gobierno, conocer las necesidades de hábitat de futuros compradores de viviendas y evaluar



la percepción ciudadana sobre ciertos problemas como la inseguridad). Un cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir. (Sampieri, 2014, p.217).

### **Tipo de Diseño de investigación**

#### **El diseño no experimental.**

Un diseño experimental es un estudio que se realiza sin la manipulación deliberada de variables y en el que solo se observa los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos. (Sampieri, 2014, p.152).

#### **Transversal.**

Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único (Liu, 2008 y Tucker, 2004). Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado. (Sampieri, 2014, p.154).

#### **Descriptiva.**

Los diseños transeccionales descriptivos tienen como objetivo indagar la incidencia de las modalidades o niveles de una o más variables en una población. El procedimiento consiste en ubicar en una o diversas variables a un grupo de personas u otros seres vivos, objetos, situaciones, contextos, fenómenos, comunidades, etc., y proporcionar su descripción. Son, por tanto, estudios puramente descriptivos y cuando establecen hipótesis, éstas son también descriptivas. (Sampieri, 2014, p.155).

Universidad de San Carlos de Guatemala

Centro Universitario de Occidente

División de Ciencias Económicas

Contador Público y Auditor



### Boleta de Investigación

**Encuesta al personal de la oficina de catastro de La Municipalidad de La Esperanza, Quetzaltenango.**

**Instrucciones:** A continuación, se le presentará una serie de preguntas lea y conteste detenidamente a las interrogantes que se le plantean. Donde usted marcará con una X para llenar cada uno de los espacios correspondientes. Su respuesta es muy importante. **(La información recopilada será tratada de forma confidencial, y utilizada para fines académicos de investigación informativa).**

1. ¿Considera que la Municipalidad tenga la capacidad técnica, administrativa y jurídica para el Cobro del IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

2. ¿Durante el proceso de descentralización del IUSI a usted lo capacitaron por parte de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI)?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

Si la respuesta anterior fue **SI** continúe. **(De lo contrario sáltese a la No.3).**

- 2.1 ¿Cómo calificara el nivel de capacitación que realizó la DICABI?

Muy buena: \_\_\_\_\_ Buena: \_\_\_\_\_ Regular: \_\_\_\_\_ Mala: \_\_\_\_\_ Muy mala: \_\_\_\_\_

2.2 ¿En qué aspectos recibió la capacitación?

Información básica: \_\_\_\_\_ Controles Internos: \_\_\_\_\_

Proceso de cobros: \_\_\_\_\_ Utilización de Manuales: \_\_\_\_\_

Todas las anteriores: \_\_\_\_\_ Ninguna: \_\_\_\_\_

3. ¿Cuántos vecinos activos que realizan el pago del IUSI tiene la Municipalidad de La Esperanza?

1 – 100: \_\_\_\_\_ 101 – 1000: \_\_\_\_\_ 1001- 2500: \_\_\_\_\_

2501 – 5000: \_\_\_\_\_ más de 5000: \_\_\_\_\_

4. ¿Qué medios utiliza la Municipalidad para el cobro del IUSI? (**Marque todas las que utiliza**).

Tarjetas débito y crédito: \_\_\_\_\_ Bancos del sistema: \_\_\_\_\_

Aplicaciones móviles: \_\_\_\_\_ Páginas web: \_\_\_\_\_

Banca en línea: \_\_\_\_\_ Cajas municipales: \_\_\_\_\_

Todas las Anteriores: \_\_\_\_\_ Ninguna de las Anteriores: \_\_\_\_\_

5. ¿La Municipalidad ha recibido por parte de la DICABI capacitaciones constantes, desde que se le trasladó la administración del IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

6. ¿Conoce usted si en la Municipalidad existe un sistema de control o manuales de procedimientos para el cobro y la administración del IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

7. ¿Cada cuánto tiempo actualizan los valores de los bienes inmuebles?

Mensual: \_\_\_\_\_ Trimestral: \_\_\_\_\_ Semestral: \_\_\_\_\_ Anual: \_\_\_\_\_ No sabe: \_\_\_\_\_

8. ¿Qué estrategia utiliza la Municipalidad de La Esperanza, para fomentar a los vecinos el pago del IUSI?

Campañas publicitarias: \_\_\_\_\_ Reuniones informativas: \_\_\_\_\_

Consejo Municipal de Desarrollo: \_\_\_\_\_ Medios de comunicación: \_\_\_\_\_

Todas las anteriores: \_\_\_\_\_ Ninguna: \_\_\_\_\_

9. ¿Conoce en que obras se han invertido los fondos por concepto de IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

Si su respuesta anterior fue **SI**

Mencione algunos proyectos:

---

---

10. ¿Considera que se llega a la meta de ingresos, con respecto al cobro del IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

11. ¿La base de datos que se les fue proporcionado por parte de la DICABI se encuentra actualizado con valores y registros catastrales?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

12. ¿Llevan un control interno de los usuarios que caen en morosidad con respecto al pago del IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

13. ¿Está de acuerdo que la Municipalidad debería de implementar un recibo único donde se detalle y pague el valor de los servicios, arbitrios y el IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

**14.** ¿Han realizado algún levantamiento catastral dentro del Municipio, desde que se les fue asignada la administración del IUSI?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

**15.** ¿Al realizar el cálculo del IUSI, se toman en cuentas las licencias de construcción, las mejoras realizadas a los inmuebles y agregarlas a las matrículas catastrales?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

**16.** ¿Posee La Municipalidad una oficina o personal dedicado a la valuación (avaluó) de bienes inmuebles?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_

Si la respuesta anterior fue **NO** continúe.

**16.1** ¿Considera que es necesario la implementación de una oficina de avalúos de bienes inmuebles?

Si: \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_