

Tres Informes:

1. Impuesto sobre bienes inmuebles en Guatemala
2. Impuesto sobre bienes inmuebles en Costa Rica
3. Análisis de impacto de reforma tributaria municipal en 14 municipios de El Salvador

Elaborado por

Carlos Loría Chaves

DEVTECH SYSTEMS, INC.

1629 K Street, NW, Suite 1000

Washington, DC 20006 USA

Tel: 202/296-8849

Fax: 202/296-4884

devtech@devtechsys.com

Contrato No. 519-C-00-97-00153-00

USAID/El Salvador

Setiembre de 2000

DEVTECH SYSTEMS INC.

**INFORME PRELIMINAR DE ESTADO DE SITUACION EN
RELACION CON EL
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES EN LA REPÚBLICA DE
GUATEMALA**

Elaborado por Carlos Loría Chaves, consultor.

***ORDEN DE TRABAJO No 15
USAID – EL SALVADOR***

Julio 2000

I. Antecedentes y objetivos del estudio:

La Orden de Trabajo No. 15 de la Misión en El Salvador de la Agencia para el Desarrollo Internacional del Gobierno de los Estados Unidos de América (USAID-El Salvador) ha otorgado a DevTech Systems Inc. consiste en apoyar a la Corporación de Municipalidades de la República de El Salvador (COMURES) para desarrollar una estrategia que permita implementar una reforma tributaria municipal que coadyuve con los objetivos de fortalecimiento de la descentralización del Estado. Dentro de esa estrategia se ha venido evaluando la posibilidad de implementar un Impuesto Predial, sea con base en la extensión del área de los predios o bien, de acuerdo al valor del mismo, incluyendo sus inmuebles.

Como parte de este gran objetivo se tomó la decisión de realizar una evaluación acerca de la situación existente en países vecinos de El Salvador donde existe una fuente de financiamiento similar a la alternativa predial. Los países escogidos son Guatemala y Costa Rica.

En el caso particular de este estudio, con la colaboración directa de la Misión de AID-Guatemala y de su contratista NEXUS, se realizó el estudio entre el 17 y el 21 de julio del 2000, mediante una visita realizada por el consultor a esa Nación.

Como se describirá adelante, se sostuvieron reuniones con expertos en la materia, tanto en el campo de la investigación y la promoción de los procesos de descentralización, como en la capacitación municipal y en la administración tributaria local misma. Los entrevistados pertenecen a Organismos No Gubernamentales (ONG's), Ministerio de Finanzas Públicas, Contratistas de Organismos Internacionales, empresas privadas encargadas del cobro tributario, así como funcionarios municipales.

A continuación se presenta una lista de las personas (ordenada cronológicamente) con las que directamente el consultor conversó sobre la temática del estudio:

NOMBRE	CARGO	INSTITUCION/EMPRESA
Sra. Shannon Van Patten		USAID/Guatemala
Sr. Harry Jager	Director	NEXUS/DAI.
Sr. José Antonio Pérez M.	Economista	NEXUS/DAI.
Sr. Eduardo Mérida	Director	Catastro, Avalúo y Bienes Inmuebles de Ministerio de Finanzas. Convenio MFP-BID.
Sr. Elder Ruano Ramírez	Consultor	Programa IUSI. MFP-BID.
Sr. Jorge Mario Solares	Director	DHV Consultants
Sr. Edgar Calderón	Director de Catastro	Municipalidad de Guatemala
Sr. José Cupertino Bocel	Auxiliar del Alcalde	Municipalidad de Sololá
Sr. Marlon Gustavo	Administrador del	Municipalidad de Panajachel

Osegueda Ramírez	IUSI	
Sr. Byron Roberto Roldán	Secretario Municipal	Municipio de San Antonio Polopó.
Sr. Divino Roquel	Tesorero	Municipio de San Antonio Polopó.

II. Historia del impuesto:

El impuesto a la propiedad de inmuebles existe en Guatemala desde 1921, siendo una de las contribuciones mas antiguas del país. Sin embargo durante su existencia se ha implementado de diversas formas, existiendo en algunas épocas varias estructuras y características particulares. Para efectos de este estudio es relevante señalar la antigüedad del tributo, lo que permite que como tal sea conocido por la población. Para 1987 existían dos modalidades de cobro del impuesto, coexistiendo uno cuya base era la propiedad y otro que su hecho generador era la renta presumible del inmueble. En ese año se emitió la Ley que unificó ambas modalidades de impuestos, denominándose la creación del “Impuesto Único sobre Inmuebles” (IUSI), mediante el Decreto No. 62-87.

En la referida ley original se establecieron (y se mantienen vigentes) tres tasas acordes con el valor de los inmuebles. Si el valor inscrito del inmueble no superaba los Q. 2,000.00 éste estaba exento; si el valor está entre Q. 2,000.01 y Q. 20,000.00, se aplica una tasa del 2 por millar (0.20%) y su recaudación pasaría íntegra al respectivo municipio; pero si el valor superaba los Q. 20,000.01 la tasa se incrementa progresivamente (como se expondrá adelante), pero la distribución se estableció que sería compartida entre el Ministerio de Finanzas y los respectivos municipios, siendo que la administración del tributo sería totalmente centralizada, así como el proceso de transferencia a los municipios, dado el carácter nacional del tributo.

Posteriormente en 1994 se aprobó una reforma (Decreto No. 57-94) a dos de los artículos de la Ley del IUSI, tendiente a fortalecer las finanzas municipales. La principal característica de dicha modificación fue establecer que “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....” (Artículo 2.d) del Decreto Número 62-87).

A partir de dicha reforma (1995) se inició el proceso de traslado de la administración del impuesto. No obstante, en 1997 se promulgó una nueva ley (Decreto 122-97), que lo modificó radicalmente, siguiendo un esquema que se detalla más adelante y cuya estructura tarifaria (tasas) hizo que tuviese una alta regresividad, razón por la cual, esa ley fue derogada, mediante la promulgación del Decreto 15-98, el cual es el decreto vigente, pero que retoma lo dispuesto en el Decreto (ley) vigente a partir de 1995.

En cuanto a la estructura propuesta en la modificación derogada de 1997, se estableció la base imponible de la siguiente forma:

Metraje de Construcción (sin terreno) * TASA 1 + Metraje de Terreno * TASA 2.

Con dicha estructura, se pretendía lograr que el pago de la zona rural fuese solo de acuerdo al terreno, exonerándole las construcciones.

III. Características del impuesto:

Como se indicó supra, el impuesto es de carácter nacional (todo inmueble debe pagar el impuesto, sin importar el municipio en que se encuentre) y desde 1995 se inició un proceso de traslado a la administración directa de municipios. Sin embargo ese traslado no es automático ni se autoriza con solo la manifestación autónoma del gobierno local correspondiente, sino que además deben someterse a un proceso de capacitación por parte del Ministerio de Finanzas Públicas. Es importante destacar que la capacitación que brinda el Gobierno Central se realiza mediante fondos aportados por el Banco Interamericano de Desarrollo.

Para finales del presente año (2000) se espera que el total de municipios que inicien el siguiente año administrando su impuesto sea de 92 (27.8% del total –331-). A junio del 2000 (cinco años después del decreto), solamente una cuarta parte del total de municipios habían logrado el manejo directo del tributo y por ende, la captación absoluta de la recaudación, pues de lo recaudado por el Ministerio de Finanzas, solo un 75% se traslada a los municipios. Además, como era de esperar, los municipios mas grandes son los que han decidido capacitarse para administrar el impuesto, mientras que los mas pequeños no han mostrado interés. (Ver el caso de San Antonio Polopó que se expone adelante).

La base del impuesto es el valor de los bienes inmuebles , tanto los ubicados en la zona rural como en la urbana, de manera que esa base la constituye “el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente y sus mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares”. (En Pérez, Pág.42).

Aunque el impuesto es anual, se puede cancelar en cuatro cuotas trimestrales. Como se había indicado, las propiedades con valores inferiores a Q.2,000.00 están exentas (Unos \$270.00 ó C 2,320.00 salvadoreños). Aunque la cifra parece muy baja, la subvaloración de los inmuebles es tan alta (pues se siguen utilizando valores de 1985) que la proporción de exención es alta. La tabla de tasas tributarias es la siguiente:

Entre Q 2,000.01 y Q 20,000.00:	2 x millar (0.20%)
Entre Q20,000.01 y Q 70,000.00	6 x millar (0.60%)
Mayores a Q 70,000.00	9 x millar (0.90%)

El producto de la recaudación, así como de las multas e intereses, se distribuye de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Si el tributo lo administra el Gobierno Central:
 - Lo recaudado por la tasa de 0.20%, directamente al municipio respectivo
 - El resto de la recaudación se distribuye en un 25% para el fondo común del Gobierno y el 75% para la respectiva municipalidad.
- b) Si el tributo lo administra el municipio:
 - La totalidad para el municipio.

Por otra parte, independientemente de quien recaude el dinero, los municipios tienen la obligación de destinar al menos un 70% a la inversión en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo, mientras que se permite utilizar hasta un máximo del 30% en el pago de gastos administrativos de funcionamiento.

En cuanto la determinación del valor de la base imponible (valor fiscal) se tomó del valor fiscal existente al promulgarse la ley de 1985, cuando se establecieron “curvas de valor” para todo el país, de manera que se estableció una matrícula fiscal. A partir de aquél momento, todo inmueble que no estaba incluido en dicha matrícula, debía valorarse de acuerdo a las siguientes posibilidades (Artículo 5) Decreto No. 15-98):

1. Autovalúo
2. Avalúos directos practicados por el administrador del tributo
3. Avalúos técnicos practicados por peritos autorizados por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, a solicitud del propietario.
4. Nuevos valores consignados en avisos notariales ante transferencia de inmuebles.

Por otro lado, las disposiciones sancionatorias para los que incumplan con el pago en tiempo de la obligación tributaria se limita al cargo de una multa del 20% sobre el monto a pagar. Por otro lado se imponen sanciones administrativas a los empleados responsables de la recaudación y a los notarios que no remitan la información relativa a traspasos de inmuebles.

IV. Impacto general del impuesto:

A pesar de varios problemas que se tienen en la recaudación del impuesto, ya para 1998 la recaudación directa que hicieron 52 de los 331 municipios (los mas grandes e importantes) hicieron que el renglón de IUSI fuese la fuente de recursos mas relevante de la estructura de ingresos de los municipios de Guatemala, revirtiéndose la situación existente en 1991, año en el cual toda la recaudación se hacía centralizada y la parte correspondiente se transfería a los municipios.

Asi en 1998, la recaudación propia de IUSI alcanzó la suma de Q.78,360,000.00 mientras que la transferencia corriente por el aporte constitucional a los municipios guatemaltecos (un décimo del 10% de los ingresos ordinarios del Gobierno Central) llegó a la suma de Q. 57,882,000.00, llegando a representar un 11.28% de los ingresos corrientes. Claro, el aporte de las transferencias de capital es tan elevado (53.5% de los ingresos totales) que con relación a los recursos totales de los municipios, el IUSI recaudado por los propios municipios apenas representa el 3.1%.

Por otro lado en 1991 la transferencia que hacía el Gobierno a los municipios por concepto del IUSI era un 30.9% del total de los ingresos tributarios municipales, mientras que en 1998, esa transferencia apenas llegaba al 0.9% y la recaudación propia del IUSI alcanzó el 10.6% del total de ingresos tributarios locales. En su totalidad, la recaudación de IUSI paso de un 0.9% a un 11.5% de los ingresos tributarios municipales de 1991 a 1998.

En términos nominales la recaudación del IUSI en 1994 fue de Q.54.1 millones en 1994 y ascendió a Q. 80.2 millones en 1999, siendo que Q. 73.9 millones los recaudaran directamente los municipios. Sin embargo en términos reales la recaudación apenas ha corregido una tendencia decreciente (Q.54.1 en 1994 y Q. 55.1 en 1999, a precios de 1994) por las razones que se expondrán adelante.

En 1995 la recaudación total del IUSI representó un 0.77% de la recaudación de ingresos tributarios del gobierno central, mientras que en 1999, esa relación cayó a un 0.61%, pues es términos nominales los ingresos tributarios del gobierno crecieron en un 98.15%, los ingresos IUSI apenas lo hicieron en un 56.90%. No debe perderse de vista que Guatemala presenta la carga tributaria (Impuestos / PIB) más baja de Centroamérica.

Las principales razones de esa caída permanente en términos reales, tiene que ver con dos razones: La rigidez en la revaloración de los inmuebles y la alta evasión del impuesto. A continuación se exponen ambos problemas separadamente.

Esta problemática existe pues no hay mecanismos efectivos para lograr que los propietarios declaren el valor de mercado de sus inmuebles. Así en 1988 se convocó a la presentación de un autovalúo, pero los "resultados fueron decepcionantes debido a que no tenía carácter obligatorio ni se fijaron previamente los parámetros necesarios para determinar la valuación de los inmuebles (Pérez, Pág. 43). Por lo anterior se han mantenido valores catastrales (curvas de valor) absolutamente desfasados.

Aunado a lo anterior, a criterio de los funcionarios de la Dirección de Catastro del Ministerio de Finanzas Públicas (MFP), a la fecha el valor fiscal sobre el cual se cobra el impuesto, apenas llega a representar un 20% del valor de mercado, de aquellos inmuebles registrados en 1985. Además existe el problema de que las construcciones hechas durante los últimos 15 años no están debidamente inscritas, en muchos de los casos solamente aparece el valor de los predios o de construcciones viejas que ya fueron derribadas.

Además ha aparecido una disputa legal que dificulta aún mas la posibilidad de actualizar los valores de los inmuebles. Esta incertidumbre se explica a continuación: Como se ha indicado supra en 1985 se estableció que para actualizar los valores de los inmuebles el administrador tributario debía seguir con el procedimiento establecido en el “manual de avalúos elaborado por el MFP”, sin embargo al emitirse el Decreto No.122-97 ese manual fue derogado y cuando se emitió la ley vigente (Decreto 15-98) no se estableció la validez legal del manual derogado.

El principal problema es que se mantienen los valores del manual, elaborados para la realidad guatemalteca de 1985, cuando de aquel momento a la fecha, la depreciación del quetzal ha sido cercana al 150%, lo que quiere decir que una propiedad pequeña valorada en 1985 en Q10,000.00 hoy sigue pagando los mismos Q20.00 que pagó en aquel momento, cuando el valor de ese inmueble en el 2000, es de Q.25,000.00 y debería estar tributando una suma de Q.150.00. La situación es mas evidente si se sigue un ejemplo de un inmueble lujoso, valorado hoy en Q1.0 millón, tendría inscrito un valor de Q. 400,000.00, por lo que pagaría solamente Q. 3,600.00, cuando debería estar pagando Q 9,000.00. (Recuérdese que el Quetzal equivale a 1.18 colones salvadoreños).

Dado el vacío jurídico, mientras no se apruebe un nuevo manual de valoración, cuya base de valoración debe ser aprobada por el Congreso de la República, los municipios están limitados a realizar revaloraciones solamente cuando así lo soliciten los interesados, presenten nuevas autovaloraciones (no existiendo ninguna obligación para el contribuyente de hacerlo) o esperando la inscripción de traspasos que notifiquen los notarios, lo cual tiene el problema de que son relativamente pocos los bienes transferidos y la multa para el notario que omita la notificación al municipios es de solamente Q10.00 (US\$1.35) y la multa expira cuatro años después, sin que los municipios tengan mecanismos para darle seguimiento a esos traspasos.

Por último, es importante hacer notar que no existe una política predeterminada para promover entre los municipios que no administran su impuesto, para que se sometan al proceso de capacitación y de adecuación que apoya el Ministerio de Finanzas, lo cual puede ser una causal relevante de la poca “afiliación” existente a la fecha.

V. Impacto en municipios específicos:

Como parte de los objetivos de la visita a la República de Guatemala fue conocer específicamente la experiencia de algunos municipios que pudiesen resultar representativos de la realidad del país. En este sentido se visitó a los municipios de la Ciudad de Guatemala, la cabecera del Departamento de Sololá (Sololá), así como los municipios ubicados en la rivera del Lago Atitlán y pertenecientes a ese mismo Departamento, Panajachel y San Antonio Polopó.

Como se verá adelante, los tres primeros casos corresponden a municipios que ya administran el IUSI y en el último de los casos corresponde a una alcaldía que aún siquiera se ha planteado la posibilidad de administrarlo, por lo que se limita a recoger la transferencia correspondiente que le hace el Ministerio de Finanzas.

1. Ciudad de Guatemala:

Aunque la Municipalidad de Guatemala fue de las que iniciaron la administración del impuesto en 1995, no es sino hasta 1998 en que se generó un cambio importante en la recaudación.

Para analizar el comportamiento de la recaudación del IUSI en las finanzas de este municipio, se obtuvo la información del Ministerio de Finanzas y de la propia Municipalidad. Existen diferencias en los datos, por cuanto en el Programa de Fortalecimiento Municipal para la Administración del IUSI en el MFP, se considera solamente la recaudación del tributo del período correspondiente, mientras que la Municipalidad agrega la recaudación de multas e intereses.

En cuanto a la recaudación de cada año, se nota que sólo el hecho de haber trasladado la administración al gobierno local, permitió incrementar la recaudación de Q.22.4 millones en 1995 a Q.40.3 millones en 1996 (Lo que equivale a un 62.3% en términos reales –eliminando la inflación de ese período), manteniéndose en esos niveles en los años subsiguientes, debido a la limitada posibilidad de revalorar la base imponible del tributo.

Sin embargo si se observan los efectos globales producto de la gestión de cobro, no solo del impuesto del período correspondiente, sino la recaudación de las multas e intereses pendientes, los ingresos globales del municipio sí se han incrementado fuertemente. Solamente de 1998 a 1999 la recaudación total pasó de Q.33.77 millones a Q.51.16 millones, para un incremento real del 44.38%.

La mejora en la recaudación se inicia en 1998 una vez que se logró realizar una reestructuración interna en el Departamento de Catastro de la Municipalidad, de manera que se optó por brindarle a un ente externo la administración del Catastro, particularmente en lo relativo a Planificación Urbana, ente encargado de brindar las licencias de construcción, lo cual ha sido básico para la revaloración de los inmuebles en la Capital de la República.

Después de iniciado ese proceso, la recaudación, como se señaló supra, se ha incrementado fuertemente, lo cual ha sido posible gracias al apoyo del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), quien otorgó un préstamo de Q.20.0 millones (aproximadamente US\$2.7 millones) para la instauración de un fideicomiso, que aunque es considerado insuficiente, ha permitido iniciar estudios de identificación de propiedades y propietarios, mediante la fotografía aérea, la investigación de campo y de registro. Este fideicomiso le ha permitido a la Municipalidad definir un mapa catastral en el que se incluyen las características relativas al área, las características, ubicación y el valor imponible. Este trabajo ha potenciado la gestión de cobro, pero no solamente la del período correspondiente, sino la atrasada.

En ese sentido, en agosto de 1999 se determinó que 90,000 de los 150,000 (un 60%) de los propietarios registrados se encontraban en situación de mora. Esta información permitió clasificarlos de manera que se concentraran esfuerzos en la recuperación de las cuentas de mayor cuantía. De esa forma se determinó que solamente 25 contribuyentes (propietarios de varios inmuebles) debían Q 20.0 de los Q 60.0 millones que en 1999 conformaban la mora total.

Siguiendo esa estrategia, seis meses después de haber activado un plan de emergencia de recuperación de la mora, se había recaudado Q. 17.0 millones de los Q.60.0 pendientes.

Definitivamente el principal problema a que se enfrenta el Municipio es la subvaloración existente de la base imponible (valores de 1985), dificultad que se incrementa por no contar con alguna forma efectiva de obligar a los notarios no solo a comunicar los traspasos de inmuebles sino a hacerlo con valores reales.

Para el año 2000 se espera una recaudación cercana a los Q.60.0 millones. La Municipalidad ha determinado que de esa cifra, un 78% provendrá de un 20% de los recibos emitidos. De ahí que a ese sector de propietarios se les da un seguimiento especial y particular de cobro, pues en él se concentran las propiedades de mayor valor.

Por último es importante señalar que para 1999 la recaudación total (incluyendo multas e intereses) representó un 79.43% de los ingresos tributarios del Municipio, los cuales son el 18% del total de ingresos corrientes, que a la vez son el 75.5% del total de ingresos del municipio, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Municipalidad de la Ciudad de Guatemala (1999):

CONCEPTO	MONTO EN QUETZALES
Ingresos Totales	467,787,525.00 (100.00%)
Ingresos Corrientes	353,160,017.00 (75.49%)
Ingresos Tributarios	63,580,708.00 (13.59%)
Impuesto Único sobre Inmuebles	50,504,186.00 (10.79%)

2. Sololá:

La administración del IUSI por parte del Municipio de esta cabecera departamental se inició en julio de 1999. En su corta historia se aprecia un fuerte incremento en el aporte a las finanzas municipales por la recaudación del tributo. En 1998 el municipio recibió del Gobierno Central una transferencia cercana a los Q.4,000.00, mientras que con la administración directa durante la mitad de 1999, la recaudación pasó a Q.17,105.97 y para el primer semestre del año 2000 se ha recaudado la suma de Q.24,159.32, proyectándose un incremento de un 1,200% en solo dos años. Sin embargo, el peso del tributo en las finanzas del municipio sigue siendo muy limitado, pues para este año la recaudación apenas llegará a representar un 1.2% del total de ingresos, lo cuales siguen dependiendo de las transferencias que realiza el Gobierno, como la obligación constitucional y el 10% de lo recaudado por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA-Paz).

Esta situación obedece a que la gestión de cobro es incipiente. El incremento se ha dado prácticamente con sólo el hecho de haber trasladado la base de contribuyentes del Ministerio de Finanzas al Municipio. Sin embargo su cobro se sigue concentrando en el casco urbano y no se realiza ningún proceso de facturación previa, sino que se convoca a los contribuyentes por medios de comunicación locales para que se “acerquen” al municipio a cancelar sus obligaciones, pero no se les busca expresamente. La única gestión es absolutamente casual e informal, generada por necesidades de obra municipal gestionada por vecinos organizados, lo cual es aprovechado por el Alcalde para solicitarles ponerse al día con las obligaciones tributarias.

El proceso de cobro es absolutamente motivacional, lo cual se fortalece mediante la comunicación a la población de las obras realizadas con los fondos provenientes del IUSI.

Las autoridades municipales consideran que a corto plazo la recaudación mejorará notablemente, pues están logrando incrementar la inscripción de contribuyentes (con autovalúos), otorgándole a los propietario rurales, mediante el pago del IUSI, una garantía de sus propiedades, debido a que el sistema tradicional de propiedad de la tierra le brinda poco respaldo al propietario del inmueble, mientras que la certificación del pago del impuesto permite incribirlo ante la autoridad local, lo cual afecta positivamente el precio de mercado del respectivo predio.

3. Panajachel:

En este municipio que cuenta con un fuerte aporte del turismo en su actividad económica, el tributo empezó a ser administrado por la Municipalidad en octubre de 1997, por lo que sus efectos se aprecian a partir de 1998.

Es impresionante el incremento generado por la recaudación de este tributo. En 1997 el aporte el IUSI a las finanzas municipales fue de Q.42,000.00, para 1998 la recaudación propia le generó un total de Q.80,000.00 y para 1999 el ingreso fue de Q.162,000.00, para un incremento real de 1997 a 1999 del 342% y solamente durante los primeros cinco meses del año 2000, la recaudación alcanzó la cifra de Q.148,224.61, para una proyección anual superior a los Q.355,000.00.

Un dato importante es que el aporte mediante transferencias por parte del MFP antes de octubre de 1997 era muy bajo, existiendo años en los registros municipales en los que las transferencias recibidas eran prácticamente nulas.

Para el incremento en la recaudación se ha seguido un sistema de convocatoria a presentar autovalúos actualizados. Obviamente, al igual que en el resto del país, se tienen problemas para actualizar valores, pero se ha aprovechado un programa de mejora en la cobertura de servicio de agua potable a la población para exigir como requisito para acceder a las “pajas” de agua, la presentación de una certificación de estar al día con el IUSI. Sin embargo, tampoco se factura previamente la recaudación esperada, sino que conforme el contribuyente se acerca al municipio, ahí mismo se le calcula su tributo y se le cobra. Esta situación impide conocer datos relativos a la mora existente, máxime que la labor de recaudación ha venido generando incrementos sostenidos cada mes, desde que se trasladó la base de datos del MFP al municipio.

Definitivamente la subvaloración y las dificultades para poder revalorar es el problema mas grande que enfrenta la administración municipal, lo cual se evidencia con el siguiente caso, relativo a un hotel, considerado en el Municipio como de “tres estrellas”. Su valor de autodeclaración registrado desde 1985 en el Ministerio de Finanzas es de Q. 11,500.00, generando una obligación tributaria de Q.23.00 por año. El Municipio ha realizado un reavalúo del inmueble, estimando su valor comercial actual en Q.2.14 millones, lo que generaría una recaudación de Q.19,256.29 anuales. Ya el Municipio ha iniciado un proceso de cobro con base en el nuevo valor, sin embargo el propietario ha impugnado la revaloración, no por el monto en sí, sino por señalar falta de legitimidad del Municipio para revalorar la base del impuesto.

En ese sentido es importante destacar, que de acuerdo a los registros trasladados del Ministerio de Finanzas, en 1997 se tuvo que 600 contribuyentes pagaron, mientras que a julio del 2000, el listado de propietarios que están pagando al municipio llega a 1,000, pero además reportando valores mucho mas actualizados, generados por autodeclaraciones motivadas por la propia Alcaldía.

Por último es importante señalar que el costo directo del municipio de administrar el tributo en el año 2,000 representará un 10% de su recaudación total, lo cual hace atractiva su administración.

4. San Antonio Polopó:

Este municipio, ubicado al margen del Lago Atitlán y de vocación agrícola como su gran fuente de actividad económica, además de ser habitado en su gran mayoría de la población, por indígenas, no administra el IUSI, sino que se limita a recibir una transferencia del MFP, la cual fue de Q.168.75 en el primer semestre del 2000.

Las razones que dan las autoridades municipales para no haber solicitado la administración del impuesto son el desconocimiento del tributo, pero además el temor de una reacción negativa y violenta de parte de los vecinos, pues se argumenta que la población no está acostumbrada a pagar impuestos, poniendo como ejemplo que la tasa por servicio de agua es de Q.1.00 al año y la patente de comercio es de Q.3.00 al año.

De hecho la recaudación de ingresos propios (básicamente tasas y derechos) llega a representar apenas un 1.72% del presupuesto municipal para el año 2,000, financiado básicamente por transferencia provenientes del aporte constitucional en un 51.77% y por el IVA en un 43.45%.

Con el fin de mostrar el potencial del impuesto en el municipio se tomo el ejemplo de 25 propiedades ubicadas a la orilla del Lago, conocidas como "chalets", cuyos propietarios (que no son vecinos del municipio) no aportan a las finanzas municipales. Cada propiedad en promedio cuenta con 300 metros cuadrados y el valor fiscal del metro se estimaría actualmente es de Q150.00, lo que generaría una base tributaria de Q.45,000.00 por propiedad, lo cual generaría una obligación de Q.405.00, lo cual aplicado a las 25 propiedades, podría generar una recaudación de Q.10,125.00, monto que comparado con lo recibido por transferencia de IUSI resulta impactante en la estructura de las finanzas municipales, pues el total recibido por ese concepto en 1999 apenas llegó a Q.175.12, a pesar de que el MFP tiene inscritas 1,263 propiedades en este municipio.

VI. Conclusiones.

Definitivamente las conclusiones que se obtienen del análisis del funcionamiento del IUSI en la República de Guatemala son aleccionadoras. La recaudación global apenas se ha logrado mantener –en términos reales- debido al proceso de traslado del impuesto a los municipios más importantes del país. De no haberse generado esa transferencia de facultades de cobro y de administración, la recaudación nacional del tributo sería prácticamente nula en el año 2000. Para el Ministerio de Finanzas Públicas no ha sido una fuente tributaria importante, por lo que los esfuerzos de cobro han sido ínfimos a lo largo del tiempo.

Por supuesto que el aporte de los principales municipios son los que han permitido esta situación, pues solamente los de la Ciudad de Guatemala y de Mixco (el gran dormitorio de la capital) generaron mas de las dos terceras partes de lo recaudado en 1999.

El dilema legal que aparentemente favorece la subvaloración de los inmuebles y su alta evasión, hace que las posibilidades de los municipios de incrementar sus recaudaciones sea bastante limitada. Los valores están absolutamente desfasados y resultan hasta ridículos (en relación con los valores de mercado) y las posibilidades de los gobiernos locales de obligar a declarar los valores reales y los valores de los traspasos de propiedades son sumamente limitadas. Si bien es cierto el municipio es quien brinda las licencias de construcción (única fuente disponible para actualizar valores) la importancia relativa de estos es muy pequeña.

No se ha generado un proceso de motivación para que el traslado del tributo se haga en forma sistemática y a pesar de la disponibilidad de capacitar que se tiene en el MFP, con financiamiento del BID, el proceso es lento en sí mismo, por su propia característica de ser voluntario.

Las limitaciones también se dan para la administración, pues la gestión de cobro es prácticamente nula en la gran mayoría de los municipios que ya administran el IUSI (ni se diga de la labor de cobro del MFP, la cual prácticamente no existe), pues su recaudación se limita a la invitación al vecino a acercarse a su alcaldía, pero no se le factura de previo, por lo que no se cuenta con estimaciones ciertas de la fuerte problemática de evasión y de ilusión tributaria que existe.

A pesar de las dificultades, para los municipios que administran el IUSI su aporte es cada vez mayor, constituyéndose en una fuente propia de recursos de alta importancia. La fuerte dependencia de las transferencias del Gobierno (58.7% de los ingresos municipales en el País). Lo mas interesante es que a pesar de que la estructura de la distribución de las transferencias pretende fomentar la recaudación de recursos propios, éste incentivo no ha funcionado”, pues estos ingresos ni siquiera “llegan a cubrir ... los gastos de funcionamiento, como son las remuneraciones de los funcionarios y empleados municipales” (Propuesta Municipal, pág.3).

Por último, es claro que el desconocimiento de las características del impuesto y dejar a voluntad del Municipio su administración, dificulta aún más la posibilidad de lograr que un porcentaje representativo de los 332 municipios administren su tributo en el corto plazo. El costo político es otro elemento que atenta contra este proceso, pues mientras el funcionamiento del municipio lo garantice el Estado, con las transferencias, la necesidad de mejorar los niveles de recaudación por parte de los gobiernos locales seguirá siendo exigua.

VII. Recomendaciones.

Definitivamente son varias las recomendaciones que se pueden generar del análisis de la situación del tributo en Guatemala. No se pretende con ella formular ninguna modificación a la estructura existente en este país centroamericano, sino que a partir de las conclusiones a las que se ha llegado, identificar algunos elementos que sirvan para evitar repetir situaciones que afecten negativamente en la aplicación de tributos semejantes en otras realidades, como por ejemplo en la República de El Salvador, donde no existe una fuente de ingresos municipales basada en la propiedad de los predios ni de los inmuebles en general.

A continuación se enumeran las recomendaciones mas importantes y relevantes:

1. El traslado de la administración del tributo debe ser con plazo y procedimientos previamente definidos por la Ley (Es probable que siempre se requiera de un impulso inicial por parte de la administración central).
2. El tributo debe ser nacional y de aplicación en todos los municipios de forma obligatoria, sin dejar a voluntad de los gobiernos locales su administración (Aunque sí es posible y recomendable que cada cual lo aplique diferenciadamente de acuerdo con sus propias realidades).
3. Los procedimientos de valoración y de actualización de valores, deben quedar claramente establecidos en las leyes y reglamentos. Las facultades administrativas de revaloración deben ser de absoluto contenido técnico y de conocimiento de la población.
4. La autodeclaración (autovalúo) debe ser un medio transitorio (y de aplicación definida y acotada) que sirva de puente para implementar a corto plazo sistemas de valoración oficiales. A la vez los valores aceptables en los autovalúos deben definirse previamente a la recepción de las declaraciones. Dichos valores “típicos” deben ser generales y adecuados a las realidades sociales y económicas de cada región y zona. Desde el inicio del proceso debe conocerse el plazo en el que el sistema valoración oficial sea el único que se aplicará.

5. Las tasas de aplicación no deben generar una presión tributaria excesiva para el propietario, pues si bien un impuesto de este tipo no recae directamente sobre la capacidad de pago del contribuyente, este elemento siempre estará presente.
6. Los sistemas de exoneración del tributo deben ser generales y fácilmente ubicables, con valores actualizables automáticamente.
7. Los sistemas de obligatoriedad del pago del tributo deben ser eficientes. La solvencia con la tributación local debe ser una obligación para que el propietario obtenga servicios municipales, construya mejoras a los inmuebles, traspase propiedades, participe en concursos de adjudicación pública de bienes, obras, contratos y servicios.
8. Es ideal que paralelamente la administración central cuente con un impuesto al traspaso de los inmuebles, de manera que el monto mínimo del traspaso sea el valor oficial con el que se aplica el tributo municipal, lo cual genera una alianza natural entre la administración tributaria nacional y la municipal, sin dejar abierta la posibilidad de que en las actas notariales se establezcan valores simbólicos.
9. El sistema de transferencias debe enfocarse a dos objetivos. Impulsar la recaudación de recursos propios, pero adecuarlo a las posibilidades económicas de los municipios para recaudar sus tributos. Existen municipios en los que gran proporción de las propiedades estarán exentas del pago del tributo local, por lo que las transferencias deberían compensar esa "incapacidad" económica de recaudación.
- 10.** Como elemento motivacional del pago del tributo, su destino debe mostrarse ante los vecinos (y ante los contribuyentes). Debe existir un medio en el que se le garantice el buen uso de los recursos al ciudadano. Podría ser exigiendo mínimos de inversión o comunicación efectiva a los vecinos (con el cobro del siguiente recibo, por ejemplo) del destino de lo recaudado. Para ello se requiere de un ente fiscalizador eficiente y legítimo ante la población.

VIII. Anexo Estadístico:

A continuación se presentan la información estadística relativa a la situación macroeconómica comentada previamente (en millones de quetzales):

AÑO	Ing.Tribut. Gob. Ctral.	IUSI (Gob.Ctral)	IUSI Total	IPC Precios 1994	IUSI / IT. Gob.Ctral	IUSI Real
1994	5,103.2	53.9	54.1	100.00	1.06%	54.10
1995	6,577.8	23.8	51.1	108.61	0.77%	47.09
1996	8,133.0	5.4	56.3	120.40	0.69%	46.77
1997	9,239.3	5.4	76.9	128.98	0.83%	59.65
1998	11,577.8	3.8	80.1	138.62	0.69%	57.84
1999	13,033.7	6.3	80.2	145.45	0.61%	55.17

IX. Bibliografía:

1. Decretos del Congreso de la República de Guatemala: Números 62-87; 57-94; 122-97 y 15-98.
2. Pérez M., José Antonio. Sistemas Tributarios de los Gobiernos Locales en el Istmo Centroamericano. Proyecto Regional de Descentralización Fiscal CEPAL-GTZ. Serie Política Fiscal 107. Santiago de Chile, 1998.
3. Asociación Nacional de Municipalidades y Asociación Guatemalteca de Alcaldes y Autoridades Indígenas. Propuesta Municipal al Pacto Fiscal. Colaboración de Nexus, auspiciado por USAID. Guatemala de la Asunción. Abril de 2000.
4. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y Friedrich Ebert Stiftung. Síntesis Ejecutiva de Mesa Económica II. Conveniencia de Modificaciones a la Actual Ley de Impuesto Único sobre Inmuebles. Guatemala, setiembre de 1998.
5. Programa de Modernización Legislativa. Unidad de Análisis Presupuestario, Congreso de la República de Guatemala. Impuesto Territorial Rural, Perspectiva Económica. Auspiciado por USAID. Guatemala, 1998.

Clch: 25/8/00.

DEVTECH SYSTEMS INC.

**INFORME PRELIMINAR DE ESTADO DE SITUACION EN
RELACION CON EL
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN LA REPÚBLICA DE
COSTA RICA**

Elaborado por Carlos Loria Chaves, consultor.

DevTech Systems, Inc.
1629 K Street, NW, Suite 1000
Washington, DC. 20006 USA.
Tel: (202) 296-8849
Fax: (202) 296-4884
www.devtechsys.com

***Contrato No. 519-C-00-97-00153-00
USAID – EL SALVADOR***

Setiembre 2000

I.- INTRODUCCION:

En Costa Rica desde 1939 existe impuestos a la propiedad de predios. Desde esa época se aprobó la Ley No. 27, que estableció el denominado "impuesto territorial". Dicho tributo se diseñó para ser recaudado por el gobierno central y luego se determinó que el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM) trasladaría el 92.8% de lo recaudado a cada uno de los municipios, asignándole al Ministerio de Hacienda el restante 8.2%.

Sin embargo el poco interés mostrado por el Gobierno Central en la administración del tributo, hizo que su recaudación fuera decayendo progresivamente, sobretodo cuando se establecen las comparaciones en términos reales, es decir, la recaudación ni siquiera crecía al mismo ritmo que la inflación, sino que cada año se llegaba a recaudar menor cantidad de dinero. Es así como de 1993 a 1994, la recaudación disminuyó en un 25%, lo que aunado a una inflación superior al 13%, hace que de cada C100.00 que se recaudaron en 1993, apenas se recaudaron C75.00, cuando por solo el efecto inflacionario se hubiesen recaudado C113.00. Esta situación hace que la caída en la recaudación "pasiva" mínima esperada fue superior al 33%. Es claro que esa situación obedece más que a ninguna otra explicación a la falta de interés de cobrar lo mínimo que año precedente se había recaudado.

Ante esa situación, dirigentes de los principales partidos políticos de Costa Rica que habían sido "presidentes municipales", conformaron una comisión de "Reforma Integral Municipal" (CORIM) y que al lograr algunos de ellos una curul en la Asamblea Legislativa, impulsaron desde 1994 una reforma integral a la Ley del Impuesto Territorial, para, para con ello afirmar que "una forma de evitar que esto -la baja constante en la recaudación- continúe perjudicando a las municipalidades del país, es trasladando la administración de este impuesto a los gobiernos locales".

La propuesta original planteaba que el traslado se diera en tres años plazo, tiempo considerado suficiente para que el IFAM capacitara a los municipios para administrar el tributo, el cual se propuso que fuese establecido por cada municipio en un rango comprendido entre el 0.33% y el 1% del valor del inmueble.

Ese anteproyecto de ley sufrió fuertes reformas en su discusión parlamentaria, pero fue la base de la ley que modificó el impuesto territorial en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles existente hoy en Costa Rica.

II.- LA LEY INICIAL DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:

Con los antecedentes brevemente señalados, en junio de 1995 se publicó la Ley de Creación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (No.7509), que derogó la citada Ley de Impuesto Territorial. Este nuevo cuerpo normativo, aunque por precepto constitucional fue consultado a las 81 municipalidades del país, su aprobación se dio sin haberse generado un debate nacional con la participación activa de los sectores de la sociedad, incluyendo a los propios gobiernos locales.

En esa primera ley, se estableció que efectivamente las municipalidades administraran el tributo, pero se le indicó a cada municipio que deberían velar por que todo propietario presentara su "auto-declaración", pero no se le dio facultades para determinar si los valores declarados estaban acordes con el valor de los inmuebles. Esa labor de valorar oficialmente los inmuebles se le dio al Ministerio de Hacienda. La tasa a aplicar durante los primeros cinco años de vigencia de la ley (1996 a 2000) sería de 0.6%, pero a partir del 2001 cada municipalidad podría establecer su tasa entre el 0.3% y el 1.0%.

Con la implementación de la ley, surgieron inmediatamente serias deficiencias de la ley. La mas evidente es que el tributo se aprobó sin ninguna preparación por parte de las propias municipalidades, por lo que la administración del tributo les tomó por sorpresa, causándoles fuertes inconvenientes en la estructura administrativa de cada uno de los gobiernos locales.

El segundo gran problema que se evidenció, es que los registros de propietarios no eran fiables, pues sumando los metros cuadrados que se tenían registrados, el área total del país se incrementaba en un porcentaje significativo. Por otro lado no ese establecieron mayores niveles de exoneración, lo que hizo que una gran cantidad de propietarios de pequeñas viviendas (en muchos casos –unas 100,000 casas- facilitadas por el propio gobierno), manifestaran su oposición a la nueva carga tributaria.

Además, el mismo hecho de no tener valores oficiales para comparar las autodeclaraciones, hizo que se generara una gran subvaloración de los inmuebles.

A pesar de los graves inconvenientes, la recaudación para los municipios se incrementó fuertemente, pues eliminando la influencia de la inflación, el incremento en la recaudación para los municipios, así como sus gastos de capital y su inversión directa se incrementaron en un 120%. (En colones salvadoreños la recaudación del impuesto territorial en 1995 fue de C88.4 millones, mientras que la recaudación del ISBI en el 97 fue de C195.4 millones.)

Esa fuerte generación de nuevos ingresos para los municipios, les hizo variar sus planes de inversión y de desarrollo, asumiendo en muchos casos fuertes créditos, cuyo respaldo fue el incremento en la recaudación propia. (Es importante señalar que en Costa Rica no ha existido una transferencia relevante preestablecida –ni por norma constitucional ni por ley- por parte del gobierno central.)

Sin embargo la fuerte presión de los pequeños propietarios combinado con la proximidad de unas nuevas elecciones nacionales (que elegirían tanto a las nuevas autoridades de gobierno central, como legisladores y representantes municipales) hizo que exactamente a dos meses del día de las elecciones, se aprobara una modificación integral a la ley aprobada tan solo dos años antes, por los mismos diputados.

III.- LA LEY VIGENTE DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:

Los argumentos principales que presentaron los diputados que promovieron la reforma a la ley de 1995, se centraron en la difícil situación económica por la que atravesó el país en 1997. En ese sentido se sostuvo que “aún el valor de una vivienda popular, valorada al precio actual alcanza sumas millonarias, por lo que el pago del impuesto tal y como está concebido en la Ley 7509, significaría una erogación muy elevada que la mayoría de las familias costarricenses no estarían en capacidad económica de sufragar”.

En aquella propuesta se pretendió rebajar la tasa fuertemente. Los criterios técnicos expresados por el IFAM no fueron atendidos en su totalidad por los señores diputados, pues esta institución le señaló a la Asamblea Legislativa que las reformas propuestas eran “inconvenientes e inoportunas” pues las municipalidades ya tenían programadas las nuevas recaudaciones y que con base en ellas ya habían comprometido sus gastos, sobretudo en inversión en maquinaria y en mejorar los sistemas de recaudación del propio impuesto. Como se señaló previamente, la implementación de la Ley 7509 le permitió al país darse cuenta que existían “muchos errores en los registros de valores de propiedades” que el Gobierno les había proporcionado a los municipios, por lo que los inmuebles tenían “valoraciones irrisorias” en relación con el valor real de esos bienes, lo que hacía que la tasa real que se estaba pagando fuese, en gran cantidad de casos, muy inferior a la tasa de 0.60% establecida en la ley. Dada esa relación el IFAM manifestó que era “conveniente que durante el primer período quinquenal (1996-2000) se continuara actualizando los valores de los inmuebles” para valorar después de ese período la situación real, que permitiera tener un mejor panorama relativo a la realidad de la carga que el tributo estaba significando para los propietarios.

Si se reconoció que la denominada injusticia que se estaba cometiendo contra propietarios de inmuebles de escasos recursos “podría ser remediada se establece una exoneración sobre una parte del valor de los inmuebles, de tal forma que los inmuebles que tengan un bajo valor no paguen el impuesto...”.

Pese a los señalamientos citados, los diputados reformaron integralmente la ley de 1995 estableciendo entre otras disposiciones, las siguientes:

1. La tasa del impuesto pasó a un 0.25% (Una disminución de casi un 60% en la tasa).
2. Se estableció que el impuesto lo pagarían las propiedades con un valor superior a 44 salarios base de un oficinista del poder judicial. Además todas las propiedades pagarían el impuesto sobre el exceso de ese monto. Así si un inmueble vale 100 salarios base, el impuesto del 0.25% se aplica solo sobre el equivalente a 56 salarios base.¹

¹ Como ejemplo, si se asume que el salario base es de C1,000.00 y se tiene una propiedad valorada en C100,000.00, antes de la reforma tenía que pagar un impuesto de C600.00 anuales, pero con la reforma el monto a pagar sería de C140.00, disminuyéndose la obligación tributaria en un 76.66%.

3. Se creó el Órgano de Normalización Técnica (ONT) adscrito al Ministerio de Hacienda para asesorar a los municipios, dirigido a optimizar la administración y garantizar la equidad en el cobro del impuesto, estableciendo valores usuales de los inmuebles en todas las regiones del país, de acuerdo a características constructivas particulares, para valorar las autodeclaraciones de los contribuyentes. Además de actualizar las bases de datos con que funcionan los municipios.
4. Se estableció que los municipios solo pueden destinar a gastos administrativos relativos al impuesto, hasta un 10% de lo recaudado, el grueso de la recaudación debe destinarse a obras de inversión.

Esa reforma hizo que la recaudación nacional del impuesto disminuyera (en términos reales) en un 34% de 1997 a 1999, volviendo a representar la carga que tenía el impuesto territorial en 1995, cuando la recaudación era realmente baja.

IV.- SITUACION ACTUAL:

Al estarse cumpliendo el primer quinquenio de vigencia de la ley que trasladó la administración del impuesto a los municipios y el tercer período en que se actúa con las nuevas reglas (base exonerada actualizándose cada 6 meses y el valor de los inmuebles fijos por períodos de cinco años), los municipios sienten que el potencial de recaudación para los siguientes cinco años será sumamente fuerte. La amplia base exonerada ha hecho minimizar la oposición al pago del impuesto en la zona urbana, manteniéndose la preocupación sobre los pagos que deban realizar los pequeños propietarios de fincas cultivadas en la zona rural del país, sobretudo una vez que se actualicen los valores catastrales.

Los municipios mas grandes han decidido iniciar el levantamiento de sus catastros, seguros de que los nuevos recursos serán mas que suficientes para pagar su implementación, constituyéndose en una inversión absolutamente rentable para ellos. Los municipios pequeños (rurales) aunque siguen manifestando rezago en la implementación del cobro eficiente del impuesto, están convencidos de que el impuesto con todas sus limitaciones, es y será la fuente mas importante de recursos sanos que les permita a los gobiernos locales desarrollar programas de inversión para sus municipios.

Por último es importante señalar que la recaudación actual se centra en los municipios más importantes (más grandes) del país. Es así que en 1999, el 58% del dinero recaudado por concepto del impuesto sobre bienes inmuebles, se captó por parte de las 13 municipalidades mas importantes del Gran Área Metropolitana de Costa Rica, donde se concentra la actividad económica (industrial y comercial) del país, que representan apenas un 16% del total de gobiernos locales. (Un 62% de la recaudación la hicieron el 20% de los municipios).

V.- RECOMENDACIONES:

Dada la experiencia que ha tenido Costa Rica, se considera necesario seguir al menos las siguientes condiciones para tener éxito en la implementación de sistemas tributarios tendientes a fortalecer las finanzas municipales:

1. La decisión de trasladar (o crear) un impuesto a la propiedad para ser administrado por los municipios debe darse con una amplia participación activa de los propios municipios. La voluntad partidista no es suficiente para lograr el éxito en la gestión.
2. La normativa inicial debe contemplar niveles de exoneración adecuados a la realidad del país, de manera que no se incentiven modificaciones abruptas ante la proximidad de procesos electorales.
3. Los sistemas de autovalúo pueden implementarse en un inicio, pero su sustitución por valoración oficial, debe darse en plazos debidamente preestablecidos. Debe facilitarse el uso de recursos para implementar estudios catastrales útiles para los municipios.
4. El proceso de capacitación a los municipios debe quedar claramente establecidos desde un principio, de manera que en plazos adecuados, la administración del tributo sea eficiente.
5. La retribución a los contribuyentes por la vía de la inversión pública, debe ser rápida y evidente.

VI.- BIBLIOGRAFIA:

-Expedientes Legislativos de las Leyes No. 7509 y No. 7729 de la República de Costa Rica.

-Memorias anuales de labores de la Contraloría General de la República de Costa Rica, para los años de 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 y 1999.

-Entrevistas a Directora del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda de Costa Rica, al Vicepresidente de la Unión de Gobiernos Locales de Costa Rica y a los funcionarios municipales encargados de la recaudación tributaria en las alcaldías de San José, Desamparados, Paraíso, Alvarado y San Ramón, todos de Costa Rica.

Impacto de Impuesto de
N COLONES SALVADOREÑOS

Impuestos municipales en Costa Rica

CONCEPTO		1995		1996		1997		1998		1999
INGRESOS TOTALES	C	753.460.946,68	C	964.561.172,73	C	1.133.930.217,75	C	1.103.859.153,18	C	1.237.323.810,19
INGRESOS CORRIENTES	C	571.589.820,78	C	738.252.406,21	C	796.556.502,28	C	811.259.308,84	C	850.149.575,94
INGRESOS TRIBUTARIOS	C	300.937.135,41	C	438.388.349,89	C	467.299.388,93	C	447.979.140,72	C	449.226.382,56
IMPUESTO SOBRE BS. INMUEBLES	n.a.		C	140.433.291,54	C	187.860.125,66	C	131.105.417,19	C	123.719.240,20
IMPUESTO TERRITORIAL	C	88.400.311,26	C	46.719.992,28	C	7.519.958,69	C	4.554.109,59	C	1.307.969,44
GASTO DE CAPITAL	C	123.090.171,28	C	166.999.479,22	C	273.416.541,87	C	208.148.599,00	C	228.735.739,82
INVERSION REAL	C	96.197.325,39	C	122.621.583,57	C	211.436.922,28	C	160.870.018,68	C	170.906.988,15
Ingresos Tributarios Gob. Central	C	11.628.774.000,00	C	12.301.044.729,48	C	13.492.682.124,11	C	15.600.157.711,71	C	15.932.262.676,11
% de Imp. Territorial / IT		0,76%		0,38%		0,06%		0,03%		0,01%
% de Imp. S. Bs Inm / IT	n.a.			1,14%		1,39%		0,84%		0,78%
Carga total / I. Tributarios		0,76%		1,52%		1,45%		0,87%		0,78%
Tipo de Cambio promedio CCR*US\$	C	179,22	C	207,38	C	232,38	C	256,96	C	285,34
Tipo de Cambio promedio CES*US\$	C	8,72	C	8,72	C	8,72	C	8,72	C	8,72
Tasa equivalente		0,05		0,04		0,04		0,03		0,03

FUENTES: Memorias anuales de la Contraloría General de la República y Consejo Monetario Centroamericano

DEVTECH SYSTEMS INC.

**INFORME PRELIMINAR DE II PARTE DEL INFORME DE LOS
ESTUDIOS DE IMPACTO EN RECAUDACION MUNICIPAL Y EN
EVENTUALES CONTRIBUYENTES CON IMPLEMENTACION DE
ALTERNATIVAS TRIBUTARIAS**

*Elaborado por el consultor Carlos Loría Chaves, con la colaboración
directa de FUNDAMUNI, FUNDAUNGO, FUSAI, así como de los
consultores Gloria Maribel Perla y Gustavo Adolfo Mendoza Valencia.*

DevTech Systems, Inc.
1629 K Street, NW, Suite 1000
Washington, DC. 20006 USA.
Tel: (202) 296-8849
Fax: (202) 296-4884
www.devtechsys.com

Contrato No. 519-C-00-97-00153-00
USAID – EL SALVADOR
Setiembre 2000

I.- INTRODUCCIÓN:

El presente estudio es complementario del “Informe de los Estudios de Impacto en Recaudación Municipal con Implementación de Alternativas Tributarias” distribuido en junio del año 2000, elaborado por el mismo autor con la colaboración de los consultores Perla y Mendoza. En este sentido las condiciones, antecedentes y objetivos, son reiterados en este estudio. Sin embargo es importante recordar lo establecido en estudios anteriores de DevTech Systems Inc, particularmente el realizado por Mark Gallagher en 1999 (“Un Análisis de los Ingresos Municipales, las Transferencias, la Población y la Pobreza en El Salvador”), en el que se estableció que “las municipalidades salvadoreñas generan muy poco en ingresos propios”, pues mientras los impuestos y tasas captadas en términos per cápita en 1998, apenas fue de C91.03, cuando en ese mismo año la recaudación de ingresos corrientes per cápita en Costa Rica fue equivalente a C270.42, o sea tres veces superior (aún cuando en ese año la recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en aquél país fue la mas baja en su existencia, dada la reforma a la ley aprobada a finales de 1997). Además la captación de ingresos totales (incluyendo FODES) no superó al 1% del PIB en ese año, lo cual también es sumamente bajo, pues al comparar los ingresos municipales per cápita fueron de C212.58 mientras que los dados en Costa Rica llegaron a C367.95 (un 73% superior, a pesar de que en ese país no existen transferencias importantes por parte del Gobierno Central).

Esta ampliación contempla dos agregados fundamentales: Por un lado se amplía el número de municipios estudiados, pasando de 6 a 14, siendo que ellos están ubicados en doce de los catorce Departamentos que conforman El Salvador. Por otro lado, para todos los casos, se hicieron emulaciones de pago de impuestos que tendrían que realizar propietarios de inmuebles dedicados a residencias, negocios comerciales, industriales, financieros, fincas ganaderas, cafetaleras, graneras y granjas en todos los municipios.

Para realizar esta ampliación, DevTech Systems Inc. contrató a FUNDAMUNI, a FUNDAUNGO y a FUSAI, así como a los consultores Perla y Mendoza, para realizar los estudios de campo necesarios, los cuales se hicieron en municipios en los que cada una de las fundaciones ya ha venido laborando en sus diversos proyectos.

De esa forma, la distribución de los nuevos casos fue la siguiente:

MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	ONG RESPONSIBLE
Nombre de Jesús	Chalatenango	FUNDAMUNI (Lic. José Rafael Muñoz)
Corinto	Morazán	FUNDAMUNI (Lic. Jorge Pozuelo)
Colón	La Libertad	FUSAI (Lic. Fernando Murillo)
Tecoluca	San Vicente	FUSAI (Lic. Fernando Murillo)
Comacarán	San Miguel	FUNDAUNGO (Lic. Héctor Rodríguez y Lic. Paulino Delgado)
Jucuapa	Usulután	FUNDAUNGO (Lic. Héctor Rodríguez y Lic. Paulino Delgado)
Nueva San Salvador	La Libertad	Licda. Gloria Maribel Perla.
Sensuntepeque	Cabañas	Lic. Gustavo A. Mendoza.

Además la Licda. Perla realizó el complemento del estudio en los municipios de Usulután y Juayúa (Sonsonate), así como colaboró con el autor en el complemento del informe relativo a la Alcaldía de San Salvador. El Lic.Mendoza hizo los estudios complementarios realizados en las alcaldías de Chalchuapa (Santa Ana), Olocuilta (La Paz) y San Francisco Meléndez (Ahuachapán).

La estimación de impacto en los contribuyentes se ha concentrado en la eventualidad de aprobarse un impuesto predial, en dos de sus modalidades: Predial con base en el valor del inmueble y con base en la extensión territorial. Esta decisión se fundamenta en las líneas de acción establecidas en la Estrategia Nacional de Desarrollo Local (ENDL) aprobada por el Gobierno de la República, dentro de las cuales se establece el fortalecimiento de la autonomía financiera de las municipalidades, contemplándose la necesidad de “introducir otras fuentes de ingresos propios, por ejemplo un concepto de impuesto predial, que amplíe la base de contribuyentes y no desestime la actividad económica”. (Pág.17), a parte de reconocer la baja presión tributaria que existe en El Salvador, particularmente en la participación de la captación de recursos por parte de los municipios (0.45% del PIB en 1998 -0.18% recaudado en San Salvador), lo que hace que potencialmente el impacto macroeconómico de incrementar la presión tributaria en el País sea factible y hasta necesario.

II.- OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

Es importante retomar los estudios relativos a otras fuentes de financiamiento. Aunque en este caso tampoco se establecen cálculos nuevos con respecto a la posibilidad de impuesto "a cucucho" (sobretasa al impuesto sobre la renta), sí es importante señalar que la estimación en la recaudación estableciendo una sobretasa del 10% realizada en el documento denominado "Estudios Empíricos de Opciones Tributarias para los Municipios de El Salvador. Informe Final", realizado por Mark Gallagher en abril del 2000 (C144.0 millones), se hizo sobre la base de las contribuciones de las personas naturales. Al indagar sobre la proporción en que la recaudación del impuesto sobre la renta se dio entre personas naturales y jurídicas, se ha determinado que para el caso de San Salvador, un 70% de la recaudación vino de personas jurídicas, aplicando esa relación al país en forma sencillamente lineal, se podría argumentar que la recaudación total del "a cucucho" podría llegar a superar los C336.0 millones con los datos de 1998.

Por otro lado es importante hacer notar que de acuerdo con lo establecido en el estudio denominado "Un Análisis de los Ingresos Municipales, las Transferencias, la Población y la Pobreza en El Salvador", realizado por Mark Gallagher en Noviembre de 1999, "el tamaño de la población -de cada municipio salvadoreño- determina la distribución del Fondo -FODES- y ningún otro concepto", lo cual aunado a que, en términos per cápita, en 1998 de cada C313.61 que recibió cada municipio de sus habitantes, C212.58 fueron por el FODES y solamente un 30% provino de tasas e impuestos propios, se hace necesario fomentar una discusión acerca de la conveniencia de reformular los criterios del Fondo, en el sentido de que a parte del criterio poblacional se incluyan otros conceptos que, por un lado compensen las imposibilidades económicas de cobro de impuestos propios, pero que a la vez, fomente la recaudación de los ingresos tributarios propios del municipio, en este sentido podría pensarse en establecerse un mecanismo que establezca la proporción de contribuyentes que estarían exentos del pago de impuestos (por ejemplo del predial) y establecer una relación inversa, de manera que a mayor exención, mayor proporción del FODES recibiría el municipio y viceversa.

III.- SUPUESTOS DE COBRO DE PREDIAL:

Al igual que lo hecho en el documento base de este estudio, se siguieron los siguientes escenarios para cada uno de los casos de las posibilidades de impuesto predial:

1. Predial Área:

Al área total del municipio, se le restó el área que en el Centro Nacional de Registros no está inscrita como de propiedad privada. A esa área que se ha denominado privada, se le ha aplicado las tasas de impuesto que propusiese la Secretaría de Reconstrucción Nacional hace unos años y que se resumen en el siguiente cuadro:

TASA EN COLONES POR METRO ²	ZONA GEOGRÁFICA
C 1.00	Area Metropolitana de San Salvador
C 0.25	Zonas urbanas de mayor desarrollo relativo
C 0.15	Zonas urbanas de cabeceras de menor desarrollo relativo
C 0.007	Zona rural menos las áreas de la siguiente clasificación
C 0.002	Zona rural de Chalatenango, Cabañas, Morazán, La Unión, y norte de San Miguel.

Así la recaudación resultante proviene de la multiplicación de toda el área “privada” por la respectiva tasa. Al igual que lo señalado en el estudio anterior, en este caso tampoco se contemplan problema alguno en la recaudación y tampoco se contemplan terrenos que queden exonerados del pago del eventual impuesto.

2. Predial Valor:

Al igual que lo realizado en los primeros seis casos, primero se estima la recaudación aplicando una tasa del 1% sobre el valor promedio ponderado del metro cuadrado en el municipio. Se divide el área privada en área urbana y en área rural, luego la extensión rural se multiplica por el valor promedio ponderado del metro cuadrado rural y se suma la extensión urbana multiplicada por el valor del metro cuadrado promedio ponderado. A todo se le calcula el 1% y así se obtiene la recaudación máxima del municipio.

$(\text{Area Rural} * \text{Valor del metro cuadrado rural} + \text{Area Urbana} * \text{Valor del metro cuadrado urbano}) * 1\% = \text{RECAUDACION}$

La segunda alternativa de cálculo es tomar el área que en 1999 el municipio le cobró servicios municipales (área servida) y asumir que el resto del área privada es rural, multiplicada ambas por el valor promedio ponderado de cada área y todo por el 1%, de la siguiente manera:

Área servida * valor del metro cuadrado urbano* 1% + (Área privada-Área Servida)*Valor del metro cuadrado rural* 1% = RECAUDACION.

En el Cuadro Resumen se contempla el resultado más conservador, que resulta de utilizar el área servida, la cual está debidamente registrada en cada municipio.

III.- CUADROS RESULTANTES:

**RESUMEN DE IMPACTO FISCAL EN MUNICIPIOS SALVADOREÑOS
ANTE IMPLEMENTACION DE IMPUESTO PREDIAL**

	(1)	(1)/(3)	(2)	(2)/(3)	(3)
MUNICIPIO	Predial Territorial	%	Predial Valor	%	Racaudación
Comacarán	C 237.008,52	16796%	C 5.016.501,60	357517%	C 1.402,76
Colón	C 12.303.900,00	419%	C 186.202.600,00	7762%	C 2.368.517,00
Corinto	C 655.557,00	4076%	C 5.371.118,90	34117%	C 15.697,00
Chalchuapa	C 4.058.103,13	756%	C 12.900.475,35	2622%	C 473.976,00
Juayúa	C 631.306,33	214%	C 8.648.825,31	4204%	C 200.943,23
Jucuapa	C 249.829,44	208%	C 3.648.344,88	4396%	C 81.140,98
Nombre de Jesús	C 71.156,80	# VALOR!	C1.821.136,00	# VALOR!	n.c.
Nueva San Salvador	C 54.588.800,00	299%	C135.726.640,00	893%	C 13.666.964,68
Olocuilta	C 478.100,00	1%	C 12.900.475,35	2622%	C 473.976,00
Sn.Fco Meléndez	C 1.800.540,00	614%	C 20.209.260,80	7919%	C 252.003,00
San Salvador	C 62.891.292,00	-5%	C 815.874.678,00	1136%	C 66.011.362,99
Sensuntepeque	C 45.490.005,00	37832%	C 29.197.772,01	24247%	C 119.924,00
Tecoluca	C 1.841.840,00	2935%	C 76.489.600,00	125954%	C 60.680,00
Usulután	C 28.550.000,00	813%	C 11.889.475,35	280%	C 3.126.700,44

(1): Se indica la recaudación estimada de acuerdo con la alternativa utilizada en el Informe de los Estudios de Impacto en Recaudación Municipal con Implementación de alternativas tributarias, en la que se tomó como base el área en manos privadas inscritas ante el CNR.

ESTIMACION DE RECAUDACION POR IMUESTO PREDIAL CON BASE EN TERRITORIO

ALCALDIA	Territorio Total (En metros cuadrados)	Area Privada	Tasa por Metro	Recaudación Esperada
1 San Salvador	72.619.190,00	62.891.293,00	C1,00	C62.891.293,00
2 Juayúa	91.770.000,00	90.186.618,57	C0,007	C631.306,33
3 San Francisco Menéndez	269.600.000,00	257.220.000,00	C0,007	C1.800.540,00
4 Chalchuapa	197.800.000,00	193.700.000,00	C0,25	C48.425.000,00
	165.760.000,00	162.324.125,38	C0,25	C40.581.031,34
		-	C0,007	C1.136.268,88
5 Olocuilta	70.800.000,00	68.300.000,00	C0,007	C478.100,00
6 Usulután	159.600.000,00	114.200.000,00	C0,25	C28.550.000,00
		140.000.000,00	C0,035	
7 Nueva San Salvador	112.000.000,00	109.177.600,00	C0,50	C54.588.800,00
8 Sensuntepeque	306.330.000,00	303.266.700,00	C0,15	C45.490.005,00
9 Corinto	95.000.000,00	93.651.000,00	0,007	C655.557,00
10 Nombre de Jesús	40.430.000,00	35.578.400,00	0,002 C	71.156,80
11 Jucuapa	36.160.000,00	35.689.920,00	0,007	C249.829,44
12 Comacarán	34.620.000,00	33.858.360,00	0,007	C237.008,52
13 Colón	84.000.000,00	82.026.000,00	0,15	C12.303.900,00
14 Tecoluca	286.000.000,00	263.120.000,00	0,007 C	1.841.840,00

ESTIMACION DE RECAUDACION POR IMPUESTO PREDIAL AL VALOR

ALCALDIA	Territorio Total (En metros cuadrados)	Area Privada	Area Urbana	Area Rural	Valor Metro Urban/valor Metro Rura	TASA	Recaudación Esperada	
1 San Salvador	72.819.190,00	62.891.293,00	62.891.293,00	0	C2.010,00	C0,00	1%	C1.264.114.989,30
2 Juayúa	91.770.000,00	90.186.618,57	856.772,88	89.329.845,69	C1.000,00	C6,43	1%	C14.311.837,84
3 San Francisco Menéndez	269.600.000,00	257.220.000,00	2.716.594,35	254.503.405,65	C1.200,00	C6,59	1%	C49.370.906,63
4 Chalchuapa	197.800.000,00	193.700.000,00	4.723.413,16	157.600.712,22	C1.500,00	C6,15	1%	C80.543.641,18
5 Olocuilta	70.800.000,00	68.300.000,00	1.143.415,18	67.156.584,82	C1.500,00	C6,75	1%	C21.684.297,15
6 Usulután	159.600.000,00	114.200.000,00	4.167.584,97	110.032.415,03	C1.450,00	C10,00	1%	C71.433.223,61
7 Nueva San Salvador	112.000.000,00	109.177.600,00	12.672.400,00	96.505.200,00	C1.720,00	C15,00	1%	C232.441.060,00
8 Sensuntepeque	306.330.000,00	303.266.700,00	1.980.000,00	301.286.700,00	C1.500,00	C6,75	1%	C50.036.852,25
9 Corinto	95.000.000,00	93.651.000,00	788.640,00	92.862.360,00	C1.100,00	C4,50	1%	C12.853.846,20
10 Nombre de Jesús								
11 Jucuapa	36.160.000,00	35.689.920,00	1.427.596,80	34.262.323,20	C1.100,00	C4,00	1%	C17.074.057,73
12 Comacarán	34.620.000,00	33.858.360,00	338.583,60	33.519.776,40	C1.200,00	C6,00	1%	C6.074.189,78
13 Colón	84.000.000,00	82.026.000,00	20.506.500,00	61.519.500,00	C900,00	C10,00	1%	C190.710.450,00
14 Tecoluca	286.000.000,00	263.120.000,00	7.000.000,00	279.000.000,00	C800,00	C8,00	1%	C78.320.000,00

ALCALDIA	ESTIMACION DE RECAUDACION POR IMPUESTO PREDIAL AL VALOR							TASA	Recaudación (e)
	Territorio Total (En metros cuadrados)	Area Privada	Area Servida	Area No servida	Metro Urbano	Metro Rural			
1 San Salvador	72.619.190,00	62.891.293,00	40.590.780,00	22.300.513,00	C2.010,00	C0,00	1%	C815.874.678,00	
2 Juayúa	91.770.000,00	90.186.618,57	286.826,87	89.899.791,70	C1.000,00	C6,43	1%	C8.648.825,31	
3 San Francisco Menéndez	269.600.000,00	257.220.000,00	273.038,00	256.946.962,00	C1.200,00	C6,59	1%	C20.209.260,80	
4 Chalchuapa	197.800.000,00	193.700.000,00	558.141,00	193.141.859,00	C1.500,00	C6,15	1%	C20.250.339,33	
5 Olocuilta	70.800.000,00	68.300.000,00	555.180,00	67.744.820,00	C1.500,00	C6,75	1%	C12.900.475,35	
6 Usulután	159.600.000,00	114.200.000,00	61.119,58	110.032.415,03	C1.450,00	C10,00	1%	C11.889.475,41	
7 Nueva San Salvador	112.000.000,00	109.177.600,00	7.000.000,00	102.177.600,00	C1.720,00	C15,00	1%	C135.726.640,00	
8 Sensuntepeque	306.330.000,00	303.266.700,00	584.448,00	302.682.252,00	C1.500,00	C6,75	1%	C29.197.772,01	
9 Corinto	95.000.000,00	93.651.000,00	105.597,80	93.545.402,20	C1.100,00	C4,50	1%	C5.371.118,90	
10 Nombre de Jesús	40.430.000,00	35.578.400,00	50.000,00	35.528.400,00	C800,00	C4,00	1%	C1.821.136,00	
11 Jucuapa	36.160.000,00	35.689.920,00	202.623,00	35.487.297,00	C1.100,00	C4,00	1%	C3.648.344,88	
12 Comacarán	34.620.000,00	33.858.360,00	250.000,00	33.608.360,00	C1.200,00	C6,00	1%	C5.016.501,60	
13 Colón	84.000.000,00	82.026.000,00	20.000.000,00	62.026.000,00	C900,00	C10,00	1%	C186.202.600,00	
14 Tecoluca	286.000.000,00	263.120.000,00	7.000.000,00	256.120.000,00	C800,00	C8,00	1%	C76.489.600,00	

ESTIMACION DE INGRESOS POR REGIMEN IVA SIMPLIFICADO

ALCALDIA	PNH(*)	PNA(**)	Ventas Anuales (Promedio simple)	Incremento (Nuevos contribuyentes)	Aumento en Recaudación Total	Tasa de Participación	Incremento en Ingresos Municipales	Beneficio para M.Hacienda	Distrib Beneficios
1 San Salvador	14.009	2.260	C43.742,59	-11749	-C66.811.119,69	10%	C1 285 157,29 (a)		
2 Juayúa	122	508	C31.944,51	384	C1 594 669,94	10%	C210.130,99	C1 384 538,95	86,82%
3 San Francisco Menéndez	63	653	C57.722,62	590	C4.427 324,88	10%	C490.007,31	C3.937 317,57	88,93%
4 Chalchuapa	350	663	C35.433,96	313	C1.441.807,83	10%	C305 405,30	C1 136 402,53	78,82%
5 Olocuilta	27	434	C33.806,52	407	C1 788.702,89	10%	C190 736,38	C1 597 966,52	89,34%
6 Usulután	592	1342	C41.683,62	750	C4.064.153,27	10%	C727.212,49	C3 336 940,78	82,11%
7 Sensuntepeque	220	571	C36.590,30	351	C1.669 615,39	10%	C271.609,80	C1 398 005,59	83,73%
8 Corinto	19	122	C15.913,37	103	C213.080,00	10%	C25.238,60	C187 841,40	88,16%
9 Jucuapa	69	320	C41.236,74	251	C1.345 554,80	10%	C171.544,83	C1 174 009,96	87,25%
10 Comacarán	3	15	C11.805,33	12	C18.416,32	10%	C2.302,04	C16 114,28	87,50%
11 Colón	219	500 C	42.210,47	281	C1.541.948,31	10%	C274.368,03	C1 267.580,29	82,21%
12 Tecoluca	14	85 C	61.234,57	71	C565.195,09	10%	C67 664,20	C497 530,89	88,03%

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO: **Comacarán**

CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Establo Grande	Establo Pequeño	Negocio Comercial	Negocio Industrial	Vivienda grande	Vivienda mediana
CARACTERISTICAS BASICAS	Predio mediano	Predio grande	Tienda Urbana	Ind.Metálica	Casa de adobe	Urbana
AREA TERRENO (m2)	70.000,00	490.000,00	450,00	320,00	815,00	450,00
VALOR PREDIO	C 120.000,00	C 840.000,00	C 300.000,00	C 150.000,00	C 266.290,00	C 270.000,00
TASA TERRITORIAL	C 0,007	C 0,007	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,15
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 490,00	C 3.430,00	C 67,50	C 48,00	C 122,25	C 67,50
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 1.200,00	C 8.400,00	C 3.000,00	C 1.500,00	C 2.662,90	C 2.700,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C 47.000,00	C 47.500,00	C 60.000,00	C 54.000,00	C 420.000,00	C 72.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)		C -	C -	C -		
IMPUESTO 99		C -	C 10,50	C 180,00	C -	C -
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	1,04%	7,22%	0,11%	0,09%	0,03%	0,09%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	2,55%	17,68%	5,00%	2,78%	0,63%	3,75%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C 490,00	C 3.430,00	C 57,00	C (132,00)	C 122,25	C 67,50
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C 1.200,00	C 8.400,00	C 2.989,50	C 1.320,00	C 2.662,90	C 2.700,00

2

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:

Colón

CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Residencia Mediana	Residencia grande	Finca grande	Finca mediana	Negocio comercial	Negocio Industrial
CARACTERISTICAS BASICAS	Centro urbano	En centro urbano	Café	Hortalizas+Maiz	Farmacia urbana	Fábrica de bebidas
AREA TERRENO (m2)	340,00	3.000,00	700.000,00	35.000,00	350,00	7.000,00
VALOR PREDIO	C 325.000,00	C 1.200.000,00	C 7.500.000,00	C 1.000.000,00	C 600.000,00	C 90.000.000,00
TASA TERRITORIAL	C 0,15	C 0,15	C 0,007	C 0,007	C 0,15	C 0,15
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 51,00	C 450,00	C 4.900,00	C 245,00	C 52,50	C 1.050,00
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 3.250,00	C 12.000,00	C 75.000,00	C 10.000,00	C 6.000,00	C 900.000,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C 62.000,00	C 225.000,00	C 600.000,00	C 80.000,00	C 110.000,00	
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)			C -	C -	C -	C 90.000.000,00
IMPUESTO 99	C 975,00	C 3.600,00	C -	C -	C 7.800,00	C 70.000,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	0,08%	0,20%	0,82%	0,31%	0,05%	0,00%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	5,24%	5,33%	12,50%	12,50%	5,45%	1,00%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C (924,00)	C (3.150,00)	C 4.900,00	C 245,00	C (7.747,50)	C (68.950,00)
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C 2.275,00	C 8.400,00	C 75.000,00	C 10.000,00	C (1.800,00)	C 830.000,00

	7	8	9
Finca grande			
Ganadería+hortalizas			
	140.000,00		
C	4.500.000,00		
C	0,007		
	1%		
C	980,00		
C	45.000,00		
C	235.000,00		
C	-		
C	-		
	0,42%		
	19,15%		
C	980,00		
C	45.000,00		

MUNICIPIO:

Corinto

CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Negocio	Negocio	Vivienda Grande	Vivienda mediana	Vivienda mediana	Finca café
CARACTERISTICAS BASICAS	Farmacia y tienda	Comedor	Centro urbano	Zona rural	Zona urbana	Incultivable (10%)
AREA TERRENO (m2)	272,00	270,00	340,00	2.310,00	411,60	175 000,00
VALOR PREDIO	C 200.000,00	C 300.000,00	C 800.000,00	C 600.000,00	C 500.000,00	C 800.000,00
TASA TERRITORIAL	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,002	C 0,15	C 0,002
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 40,80	C 40,50	C 51,00	C 4,62	C 61,74	C 350,00
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 2.000,00	C 3.000,00	C 8.000,00	C 6.000,00	C 5.000,00	C 8 000,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C 135.000,00	C 90.000,00	C 114.096,00	C 51.834,00	C 60.000,00	C 192.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C -	C -	C -	C -	C -	C -
IMPUESTO 99	C 120,00	C 60,00	C -	C -	C -	C -
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	0,03%	0,05%	0,04%	0,01%	0,10%	0,18%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	1,48%	3,33%	7,01%	11,58%	8,33%	4,17%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C (79,20)	C (19,50)	C 51,00	C 4,62	C 61,74	C 350,00
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C 1.880,00	C 2.940,00	C 8.000,00	C 6.000,00	C 5.000,00	C 8 000,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	Chalchuapa											
CASO	1		2		3		4		5		6	
USO DE INMUEBLE	Finca grande		Finca mediana		Negocio		Negocio industrial		Residencia grande		Residencia mediana	
CARACTERISTICAS BASICAS	Cooperativa café+caña		Café+caña		Ferretería grande		Panadería		Suburbana		Centro urbano	
AREA TERRENO (m2)		21.441.000,00		273.000,00		1.195,00		545,00		3.500,00		80,00
VALOR PREDIO	C	40.000.000,00	C	1.000.000,00	C	1.000.000,00	C	500.000,00	C	1.500.000,00	C	150.000,00
TASA TERRITORIAL	C	0,007	C	0,007	C	0,25	C	0,25	C	0,25	C	0,25
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	150.087,00	C	1.911,00	C	298,75	C	136,25	C	875,00	C	20,00
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	400.000,00	C	10.000,00	C	10.000,00	C	5.000,00	C	15.000,00	C	1.500,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C	10.000.000,00	C	160.000,00	C	660.000,00	C	854.120,00	C	500.000,00	C	150.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-
IMPUESTO 99	C	-	C	-	C	9.946,00	C	8.674,00	C	2.141,00	C	250,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		1,50%		1,19%		0,05%		0,02%		0,18%		0,01%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		4,00%		6,25%		1,52%		0,59%		3,00%		1,00%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	150.087,00	C	1.911,00	C	(9.647,25)	C	(8.537,75)	C	(1.266,00)	C	(230,00)
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	400.000,00	C	10.000,00	C	54,00	C	(3.674,00)	C	12.859,00	C	1.250,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:

Juayúa

CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Negocio financiero	Comercio	Comercio	Residencia	Residencia	Finca agrícola
CARACTERISTICAS BASICAS	Sucursal bancaria	Comedor	Tienda	Grande	Mediana	Café (Mediana)
AREA TERRENO (m2)	684,00	200,00	50,00	7.200,00	128,00	55.912,72
VALOR PREDIO	C 500.000,00	C 300.000,00	C 50.000,00	C 1.000.000,00	C 250.000,00	C 400.000,00
TASA TERRITORIAL	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,15
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 102,60	C 30,00	C 7,50	C 1.080,00	C 19,20	C 8.386,91
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 5.000,00	C 3.000,00	C 500,00	C 10.000,00	C 2.500,00	C 4.000,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C -	C 60.000,00	C 40.000,00	C 1.000.000,00	C 60.000,00	C -
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C 1.046.949,23	C -	C -	C -	C -	C 400.000,00
IMPUESTO 99	C 13.191,57	C 126,00	C 630,00	C -	C -	C 400,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	0,01%	0,05%	0,02%	0,11%	0,03%	2,10%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	0,48%	5,00%	1,25%	1,00%	4,17%	1,00%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C (13.088,97)	C (96,00)	C (622,50)	C 1.080,00	C 19,20	C 7.986,91
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C (8.191,57)	C 2.874,00	C (130,00)	C 10.000,00	C 2.500,00	C 3.600,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO: **Jucuapa**

CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Finca grande	Finca Mediana	Negocio comercial	Negocio Industrial	Residencia	Residencia
CARACTERISTICAS BASICAS	Café	Café	Tienda	Panadería	Grande urbana	Mediana
AREA TERRENO (m2)	1.400.000,00	280.000,00	300,00	320,00	360,00	330,00
VALOR PREDIO	C 7.000.000,00	C 1.400.000,00	C 275.000,00	C 280.000,00	C 480.000,00	C 300.000,00
TASA TERRITORIAL	C 0,007	C 0,007	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,15
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 9.800,00	C 1.960,00	C 45,00	C 48,00	C 54,00	C 49,50
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 70.000,00	C 14.000,00	C 2.750,00	C 2.800,00	C 4.800,00	C 3.000,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C 600.000,00	C 120.000,00	C 144.000,00	C 96.000,00	C 300.000,00	C 120.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)		C -	C -	C -		C -
IMPUESTO 99		C -	C 1.058,40	C 100,80	C -	C -
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	1,63%	1,63%	0,03%	0,05%	0,02%	0,04%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	11,67%	11,67%	1,91%	2,92%	1,60%	2,50%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C 9.800,00	C 1.960,00	C (1.013,40)	C (52,80)	C 54,00	C 49,50
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C 70.000,00	C 14.000,00	C 1.691,60	C 2.699,20	C 4.800,00	C 3.000,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	Nombre de Jesús											
CASO	1		2		3		4		5		6	
USO DE INMUEBLE	Negocio mediano		Negocio pequeño		Vivienda grande		Vivienda mediana		Finca Grande		Finca pequeña	
CARACTERISTICAS BASICAS	Tienda/Agroservicio		Tienda pequeña		Centro urbano		Centro urbano		Ganadería		Ganado y granos	
AREA TERRENO (m2)		300,00		200,00		150,00		200,00		210.000,00		105.000,00
VALOR PREDIO	C	450.000,00	C	250.000,00	C	600.000,00	C	200.000,00	C	450.000,00	C	225.000,00
TASA TERRITORIAL	C	0,15	C	0,15	C	0,15	C	0,15	C	0,002	C	0,002
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	45,00	C	30,00	C	22,50	C	30,00	C	420,00	C	210,00
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	4.500,00	C	2.500,00	C	6.000,00	C	2.000,00	C	4.500,00	C	2.250,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C	100.000,00	C	75.000,00	C	130.000,00	C	80.000,00	C	175.000,00	C	110.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-
IMPUESTO 99	C	45,00	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		0,045%		0,04%		0,02%		0,04%		0,24%		0,19%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		4,50%		3,33%		4,82%		2,50%		2,57%		2,05%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	-	C	30,00	C	22,50	C	30,00	C	420,00	C	210,00
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	4.455,00	C	2.500,00	C	6.000,00	C	2.000,00	C	4.500,00	C	2.250,00

42

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	Nueva San Salvador									
CASO	1	2	3	4	5	6				
USO DE INMUEBLE	Financiero	Negocio Comercial	Comercio pequeño	Industria grande	Residencia mediana	Residencia				
CARACTERISTICAS BASICAS	Suc.bancarias(3)	Distrib de Productos	Venta de repostería	Prod.Plásticos	En colonia	Grande en colonia				
AREA TERRENO (m2)	2.366,46	14.212,64	118,25	12.776,42	150,00	495,65				
VALOR PREDIO	C 2.520.000,00	C 20.000.000,00	C 200.000,00	C 2.500.000,00	C 350.000,00	C 600.000,00				
TASA TERRITORIAL	C 1,00	C 1,00	C 1,00	C 1,00	C 1,00	C 1,00				
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%				
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 2.366,46	C 14.212,64	C 118,25	C 12.776,42	C 150,00	C 495,65				
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 25.200,00	C 200.000,00	C 2.000,00	C 25.000,00	C 3.500,00	C 6.000,00				
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C -	C -	C -	C -	C 84.000,00	C 240.000,00				
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C 36.945.216,00	C 214.840.576,02	C 639.674,90	C 91.322.944,34	C -	C -				
IMPUESTO 99	C 93.147,12	C 515.617,44	C 10.270,44	C 109.587,48	C -	C -				
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	0,006%	0,007%	0,018%	0,014%	0,18%	0,21%				
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	0,07%	0,09%	0,31%	0,03%	4,17%	2,50%				
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C (90.780,66)	C (501.404,80)	C (10.152,19)	C (96.811,06)	C 150,00	C 495,65				
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C (67.947,12)	C (315.617,44)	C (8.270,44)	C (84.587,48)	C 3.500,00	C 6.000,00				

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	Olocuilta											
CASO	1		2		3		4		5		6	
USO DE INMUEBLE	Finca grande		Finca pequeña		Negocio		Industria		Residencia grande		Residencia pequeña	
CARACTERISTICAS BASICAS	Frutas,granja,ganado		Frutales		Ferretería grande		Granja avícola		Centro urbano		Centro urbano	
AREA TERRENO (m2)		70.000,00		14.000,00		750,00		55.413,00		304,00		181,00
VALOR PREDIO	C	160.000,00	C	40.000,00	C	300.000,00	C	6.241.000,00	C	682.000,00	C	46.200,00
TASA TERRITORIAL	C	0,007	C	0,007	C	0,15	C	0,007	C	0,15	C	0,15
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	490,00	C	98,00	C	112,50	C	387,89	C	45,60	C	27,15
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	1.600,00	C	400,00	C	3.000,00	C	62.410,00	C	6.820,00	C	462,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C	60.000,00	C	26.000,00	C	150.000,00	C	3.000.000,00	C	300.000,00	C	15 120,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	-	C	-	C	-	C	-		-	C	-
IMPUESTO 99	C	400,00	C	-	C	1.700,00	C	23.200,00	C	-	C	-
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		0,82%		0,38%		0,08%		0,01%		0,02%		0,18%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		2,67%		1,54%		2,00%		2,08%		2,27%		3,06%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	90,00	C	98,00	C	(1.587,50)	C	(22.812,11)	C	45,60	C	27,15
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	1.200,00	C	400,00	C	1.300,00	C	39.210,00	C	6.820,00	C	462,00

[Handwritten signature]

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	San Francisco Menéndez											
CASO	1		2		3		4		5		6	
USO DE INMUEBLE	Finca grande		Potrero pequeño		Negocio comercial		Industria		Residencia grande		Residencia mediana	
CARACTERISTICAS BASICAS	Ganadería		Ganadería		Bazar		Fab. Ladrillos		Lujosa		Sector comercial	
AREA TERRENO (m2)		700.000,00		70.000,00		400,00		375,00		400,00		100,00
VALOR PREDIO	C	2.500.000,00	C	250.000,00	C	1.140.000,00	C	130.000,00	C	600.000,00	C	75.000,00
TASA TERRITORIAL	C	0,007	C	0,007	C	0,15	C	0,15	C	0,15	C	0,15
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	4.900,00	C	490,00	C	60,00	C	56,25	C	60,00	C	15,00
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	25.000,00	C	2.500,00	C	11.400,00	C	1.300,00	C	6.000,00	C	750,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C	480.000,00	C	36.000,00	C	480.000,00	C	50.000,00	C	300.000,00	C	15.120,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-
IMPUESTO 99	C	-	C	-	C	3.400,00	C	126,00	C	1.365,00	C	108,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		1,02%		1,36%		0,01%		0,11%		0,02%		0,10%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		5,21%		6,94%		2,38%		2,60%		2,00%		4,96%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	4.900,00	C	490,00	C	(3.340,00)	C	(69,75)	C	(1.305,00)	C	(93,00)
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	25.000,00	C	2.500,00	C	8.000,00	C	1.174,00	C	4.635,00	C	642,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	San Salvador		(Parte 1 de 2)			
CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Casa de habitación	Casa de habitación	Casa de habitación	Casa de habitación	Negocio	Negocio
CARACTERISTICAS BASICAS	Casa de lujo	Casa clase media	Casa en lotificación	Sector marginal	Financiera grande	Financiera mediana
AREA TERRENO (m2)	337,50	289,00	298,90	38,09	8.997,20	4.378,90
VALOR PREDIO	C 2.428.185,00	C 1.423.453,00	C 521.468,90	C 38.090,00	C 342.172.226,70	C 24.634.433,30
TASA TERRITORIAL	C 1,00	C 1,00	C 1,00	C 1,00	C 1,00	C 1,00
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 337,50	C 289,00	C 298,90	C 38,09	C 8.997,20	C 4.378,90
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 24.281,85	C 14.234,53	C 5.214,69	C 380,90	C 3.421.722,27	C 246.344,33
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C 500.000,00	C 300.000,00	C 100.000,00	C 15.000,00	-	-
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C -	C -	C -	C -	C 9.815.096.477,00	C 132.597.656,00
IMPUESTO 99	C -	C -	C -	C -	C 1.281.072,00	C 119.292,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	0,07%	0,10%	0,30%	0,25%	0,00%	0,00%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	4,86%	4,74%	5,21%	2,54%	0,03%	0,19%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C 337,50	C 289,00	C 298,90	C 38,09	C (1.272.074,80)	C (114.913,10)
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C 24.281,85	C 14.234,53	C 5.214,69	C 380,90	C 2.140.650,27	C 127.052,33

2/16

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	San Salvador		(Parte 2 de 2)									
CASO	7		8		9		10		11		12	
USO DE INMUEBLE	Negocio		Negocio		Empresa		Empresa		Negocio		Negocio	
CARACTERISTICAS BASICAS	Comercio grande		Comercio mediano		Industrial grande		Industrial mediana		Servicios Grande		Servicios mediano	
AREA TERRENO (m2)		1.070,60		558,50		364,00		694,50		240,00		755,50
VALOR PREDIO	C	2.342.866,70	C	4.491.066,70	C	1.787.333,30	C	2.118.440,00	C	2.304.441,30	C	732.080,00
TASA TERRITORIAL	C	1,00	C	1,00	C	1,00	C	1,00	C	1,00	C	1,00
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	1.070,60	C	558,50	C	364,00	C	694,50	C	240,00	C	755,50
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	23.428,67	C	44.910,67	C	17.873,33	C	21.184,40	C	23.044,41	C	7.320,80
INGRESOS ANUALES (Propietario)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	1.205.037,00	C	841.772,00	C	8.352.035,00	C	3.926.779,00	C	2.485.778,00	C	551.488,00
IMPUESTO 99	C	9.059,00	C	6.882,00	C	21.896,00	C	16.453,00	C	600,00	C	300,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		0,09%		0,07%		0,00%		0,02%		0,01%		0,14%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		1,94%		5,34%		0,21%		0,54%		0,93%		1,33%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	(7.988,40)	C	(6.323,50)	C	(21.532,00)	C	(15.758,50)	C	(360,00)	C	455,50
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	14.369,67	C	38.028,67	C	(4.022,67)	C	4.731,40	C	22.444,41	C	7.020,80

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:

Sensuntepeque

CASO	1	2	3	4	5	6
USO DE INMUEBLE	Finca Grande	Finca pequeña	Comercio grande	Industria pequeña	Residencia grande	Residencia mediana
CARACTERISTICAS BASICAS	Ganadería, cereales...	Naranjas, tilapia, etc	Agroferreteria	Fab.Ladrillos	Lujosa suburbana	Urbana
AREA TERRENO (m2)	1.400.000,00	21.000,00	240,00	300,00	150,00	135,00
VALOR PREDIO	C 7.000.000,00	C 1.500.000,00	C 1.220.000,00	C 585.000,00	C 800.000,00	C 500.000,00
TASA TERRITORIAL	C 0,002	C 0,002	C 0,15	C 0,15	C 0,15	C 0,15
TASA VALOR	1%	1%	1%	1%	1%	1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C 2.800,00	C 42,00	C 36,00	C 45,00	C 22,50	C 20,25
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C 70.000,00	C 15.000,00	C 12.200,00	C 5.850,00	C 8.000,00	C 5.000,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C 1.000.000,00	C 150.000,00	C 600.000,00	C 60.000,00	C 180.000,00	C 100.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C -	C -	C -	C -	C -	C -
IMPUESTO 99	C -	C -	C 3.150,00	C 265,00	C -	C 200,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)	0,28%	0,03%	0,01%	0,08%	0,01%	0,02%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)	7,00%	10,00%	2,03%	9,75%	4,44%	5,00%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C 2.800,00	C 42,00	C (3.114,00)	C (220,00)	C 22,50	C (179,75)
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C 70.000,00	C 15.000,00	C 9.050,00	C 5.585,00	C 8.000,00	C 4.800,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	Tecoluca											
CASO	1		2		3		4		5		6	
USO DE INMUEBLE	Finca grande		Finca mediana		Negocio comercial		Negocio industrial		Residencia grande		Residencia mediana	
CARACTERISTICAS BASICAS	Cultivo de caña		Caña,maiz y pastos		Farmacia urbana		Lácteos		Centro urbano			
AREA TERRENO (m2)		2.800.000,00		245.000,00		400,00		3.500,00		3.500,00		850,00
VALOR PREDIO	C	8.000.000,00	C	725.000,00	C	160.000,00	C	6.000.000,00	C	550.000,00	C	250.000,00
TASA TERRITORIAL	C	0,007	C	0,007	C	0,15	C	0,007	C	0,15	C	0,15
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	19.600,00	C	1.715,00	C	60,00	C	24,50	C	525,00	C	127,50
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	80.000,00	C	7.250,00	C	1.600,00	C	60.000,00	C	5.500,00	C	2.500,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C	1.720.000,00	C	130.000,00	C	65.000,00	C	6.000.000,00	C	93.000,00	C	40.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-	C	-
IMPUESTO 99	C	-	C	-	C	680,00	C	3.400,00	C	-	C	-
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		1,14%		1,32%		0,09%		0,00%		0,56%		0,32%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		4,65%		5,58%		2,46%		1,00%		5,91%		6,25%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	19.600,00	C	1.715,00	C	(620,00)	C	(3.375,50)	C	525,00	C	127,50
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	80.000,00	C	7.250,00	C	920,00	C	56.600,00	C	5.500,00	C	2.500,00

EVENTUAL IMPACTO DE IMPUESTO PREDIAL EN CONTRIBUYENTES

MUNICIPIO:	Usulután											
CASO	1		2		3		4		5		6	
USO DE INMUEBLE	Comercio		Comercio		Residencia		Residencia		Finca		Finca	
CARACTERISTICAS BASICAS	Cía. Constructora	Farmacia			En finca lechera		Urbana pequeña		Establo lechero		Caña	
AREA TERRENO (m2)		119,00		375,00		623,00		60,00		1.118.254,40	3 843 999,50	
VALOR PREDIO	C	300.000,00	C	800.000,00	C	400.000,00	C	85.000,00	C	2.100.000,00	C	5.500.000,00
TASA TERRITORIAL	C	0,25	C	0,25	C	0,25	C	0,25	C	0,007	C	0,007
TASA VALOR		1%		1%		1%		1%		1%		1%
IMPUESTO PREDIAL AREA	C	29,75	C	93,75	C	155,75	C	15,00	C	7.827,78	C	26 908,00
IMPUESTO PREDIAL VALOR	C	3.000,00	C	8.000,00	C	4.000,00	C	850,00	C	21.000,00	C	55.000,00
INGRESOS ANUALES (Propietario)	C	-	C	-	C	180.000,00	C	24.000,00	C	120.000,00	C	385.000,00
ACTIVO IMPONIBLE (Propietario)	C	3.843.864,02	C	1.651.195,65	C	265.000,00	C	-	C	365.000,00	C	100.000,00
IMPUESTO 99	C	26.299,44	C	20.496,48	C	504,00	C	-	C	504,00	C	1.260,00
PRESION TRIBUTARIA (P.Area)		0,001%		0,006%		0,09%		0,06%		2,14%		26,91%
PRESION TRIBUTARIA (P.Valor)		0,08%		0,48%		2,22%		3,54%		5,75%		14,29%
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Area)	C	(26.269,69)	C	(20.402,73)	C	(348,25)	C	15,00	C	7.323,78	C	25.648,00
VARIACION EN CONTRIBUCION (P.Valor)	C	(23.299,44)	C	(12.496,48)	C	3.496,00	C	850,00	C	20.496,00	C	53.740,00

50

IV.- PRINCIPALES HALLAZGOS:

En la zona rural, el establecimiento de un predial "área" generaría fuerte incremento en las finanzas municipales. El caso de menor impacto sería el de Jucuapa, donde podría incrementar su recaudación de tributos en un 208%. (Recuérdese el supuesto de que esta recaudación sería la ideal).

Sin embargo en la zona urbana el predial área duplicaría la recaudación tributaria actual, mientras que el menor impacto del predial valor, generaría un incremento de casi tres veces la recaudación actual (Usulután).

En trece de los catorce casos, el impuesto predial valor generaría mayor recaudación que un impuesto con base en el área (Dada las tasas sugeridas por la Secretaría de Reconstrucción Nacional).

Para el caso de la zona urbana, la recaudación de un impuesto predial área implicaría una obligación tributaria menor al actual pago que hacen los negocios por concepto del impuesto a los activos.

Con los valores utilizados y la estimación de ingresos realizada, los indicios indican que en el caso de las residencias imponer una tasa del 1% al valor, generaría una obligación tributaria cercana al 5% de los ingresos anuales del propietario de la vivienda, pero las tasas de predial área en relación con el valor de las fincas, parece establecer que las tasas propuestas generan poca presión tributaria.