

¿Cómo se determina el valor de la propiedad?

ARTICULO
12

Para determinar el valor de las propiedades pueden utilizarse tres formas:
el AVALUO CATASTRAL, el AUTOAVALUO MUNICIPAL y el VALOR ESTIMADO

1 AVALUO CATASTRAL



El avalúo catastral de una propiedad consiste en la estimación de su valor de mercado...



... mediante la aplicación del MANUAL DE VALUACION establecido por la Dirección General de Ingresos, Catastro Fiscal del Ministerio de Finanzas, utilizando costos unitarios propuestos por la Alcaldía y aprobados por la Comisión Nacional de Catastro (la que se definirá mas adelante)



EL AVALUO CATASTRAL puede ser hecho por:

- ◆ La Alcaldía Municipal
- ◆ Catastro Fiscal (MHCP)
- ◆ Particular, contratado por la alcaldía

2 AUTOAVALUO MUNICIPAL

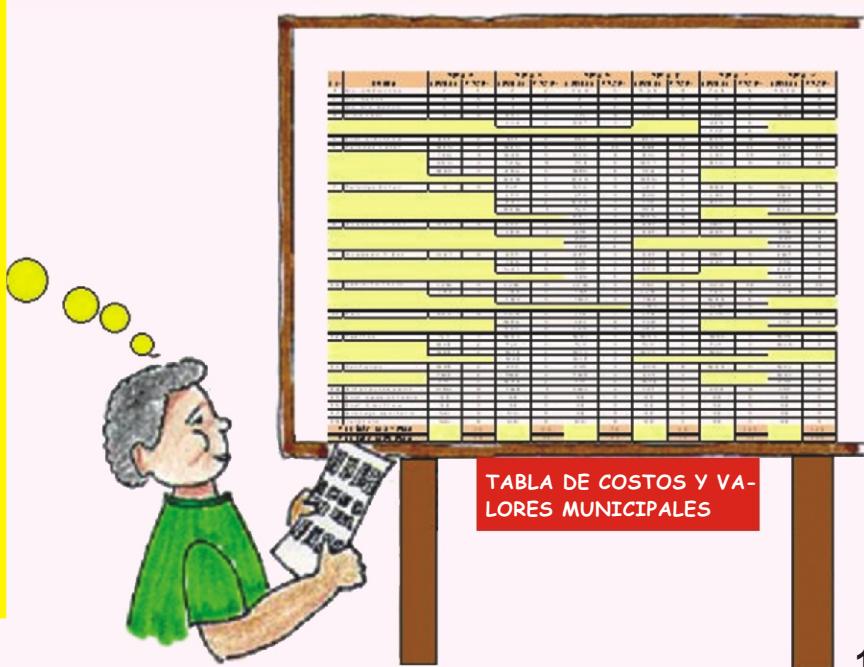
El autoavalúo municipal es el procedimiento mediante el cual el contribuyente describe y valora su propiedad



..... utilizando los formatos de Autoavalúo Urbano y Rural



..... y auxiliándose en las tablas de valores y costos municipales vigentes en su municipio y proporcionado por la alcaldía.



MUNICIPIO DE MASATEPE

ZONA	PAVIMENTO <i>(C\$/M²)</i>	TIERRA <i>(C\$/M²)</i>
1	40.00	35.00
2	35.00	30.00
3	25.00	20.00
USO	<i>(C\$/Há)</i>	
H1	7,100.00	
H2	3,900.00	
H3	2,800.00	
P1	2,800.00	
P2	1,400.00	
P3	650.00	

TABLA DE VALORES UNITARIOS

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

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

PLANO DE ZONIFICACION DE VALORES DEL CASCO URBANO



3 VALOR ESTIMADO

ARTICULO
16



El valor estimado corresponde al valor en libros o valor de adquisición menos



VALOR
EN
LIBROS

VALOR
EN
ADQUISICIÓN

(menos)



La depreciación
acumulada

..... La depreciación acumulada calculada de acuerdo al sistema establecido por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El valor estimado se utilizará siempre que no exista el Avaluó Catastral Municipal o que no se pueda elaborar el Autoavalúo Municipal.



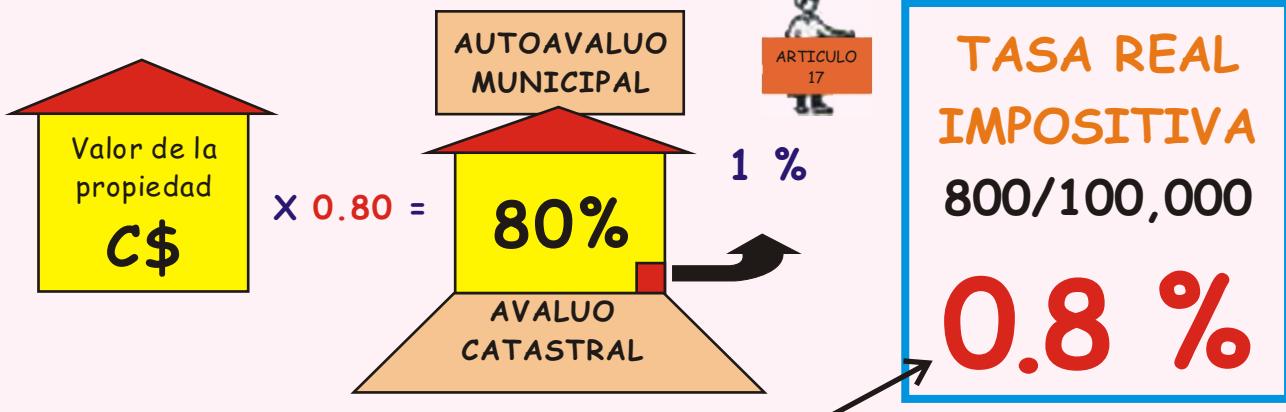


¿CUANTO SE PAGA?



La tasa a pagar es el 1 % anual sobre el monto imponible
reducción del monto imponible

Cuando el valor de la propiedad sea determinado por medio del Avalúo Catastral o el Autoavalúo Municipal, el monto imponible será el 80 % del valor resultante de la propiedad, por ejemplo:



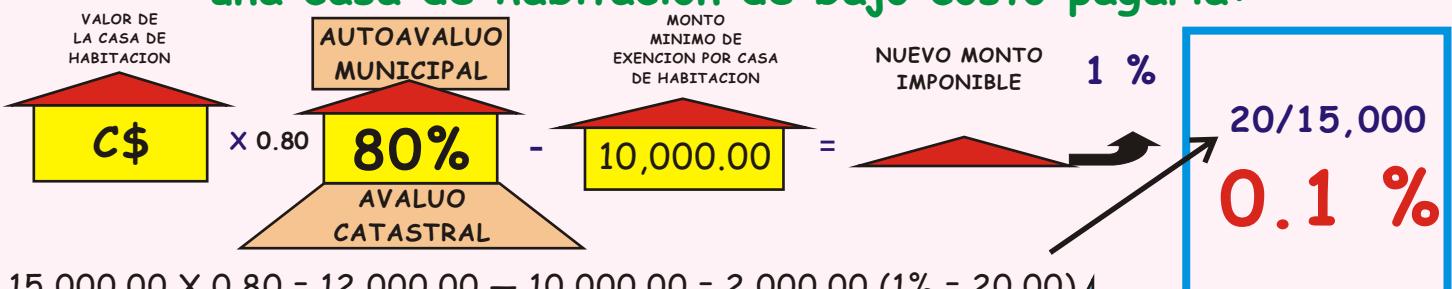
$$100,000.00 \times 0.80 = 80,000.00 \quad (1\% = 800.00)$$

Si la propiedad es una casa de habitación, tiene derecho a la deducción del monto propuesto por la Alcaldía. Por ejemplo: **una casa de habitación con un costo alto pagaría:**

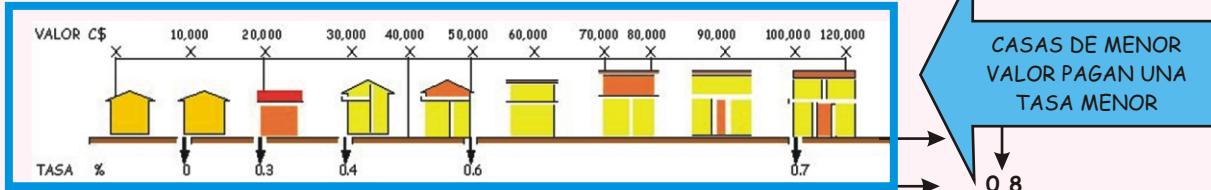


$$100,000.00 \times 0.80 = 80,000.00 - 10,000.00 = 70,000.00 \quad (1\% = 800.00)$$

una casa de habitación de bajo costo pagaría:



$$15,000.00 \times 0.80 = 12,000.00 - 10,000.00 = 2,000.00 \quad (1\% = 20.00)$$



LEY DEL IMPUESTO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES DEL 28 DE FEBRERO DE 1992

afectación	tasa	excepción
Los bienes inmuebles poseídos al 30 de junio de cada año por toda persona, cuyas propiedades en conjunto tengan un valor a C\$ 15,000.00	1 % Sobre el valor de costo o valor catastral, el más alto.	Las propiedades cuyo valor catastral o de costo sea inferior a: C\$ 15,000.00 Los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio de Managua

ARTICULO 17 DEL PLAN DE ARBITROS DEL MUNICIPIO DE MANAGUA DEL 5 DE FEB. 91

Todos los propietarios de bienes inmuebles ubicados enel municipio de managua tanto rurales como urbanos.	1 % Sobre el valor catastral, del inmueble.	Los bienes inmuebles con valor catastral inferior a: C\$ 40,000.00
---	---	--

Ahora se pagará

Los bienes inmuebles poseídos al 31 de diciembre de cada año ubicados enel territorio nacional.	0.8 % Sobre el Autoavalúo Municipal o valúo Catastral.	Cada Consejo Municipal definirá un monto entre: C\$ 40,000.00 y C\$ 10,000.00 deducible del monto imponible en el caso de casas de habitación.
---	--	--



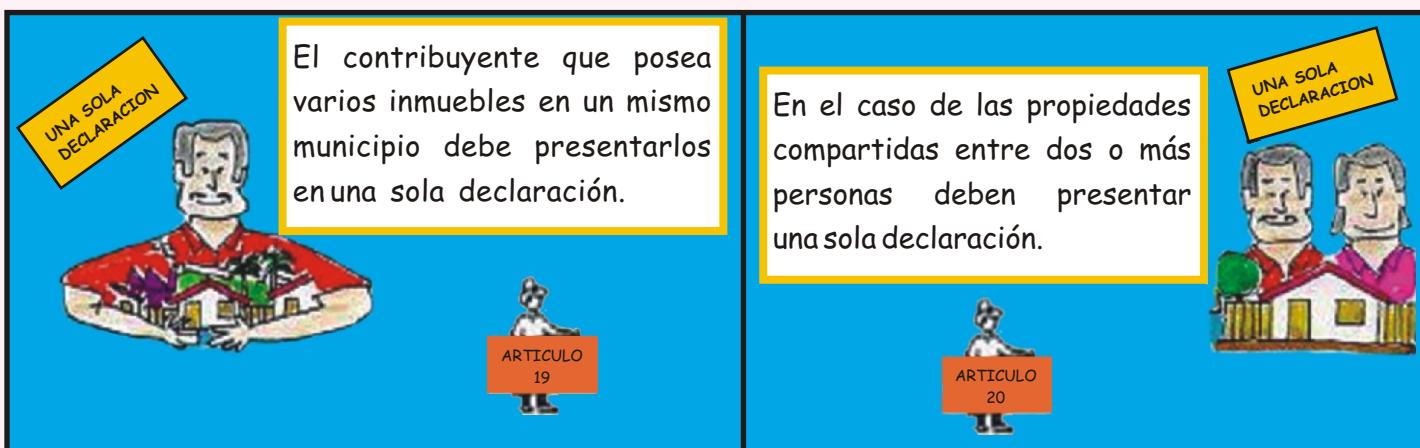
ARTICULO 18

¿Cuándo y cómo se declara el IBI?

Toda persona natural o jurídica contribuyente del IBI está obligada a declararlo, liquidarlo y pagarla en el municipio en que estén ubicados los bienes inmuebles gravados.

La declaración del IBI para todos los que posean bienes inmuebles al 31 de diciembre de cada año se presentará durante los meses de:

enero
febrero y
marzo
del año siguiente



ARTICULO 19

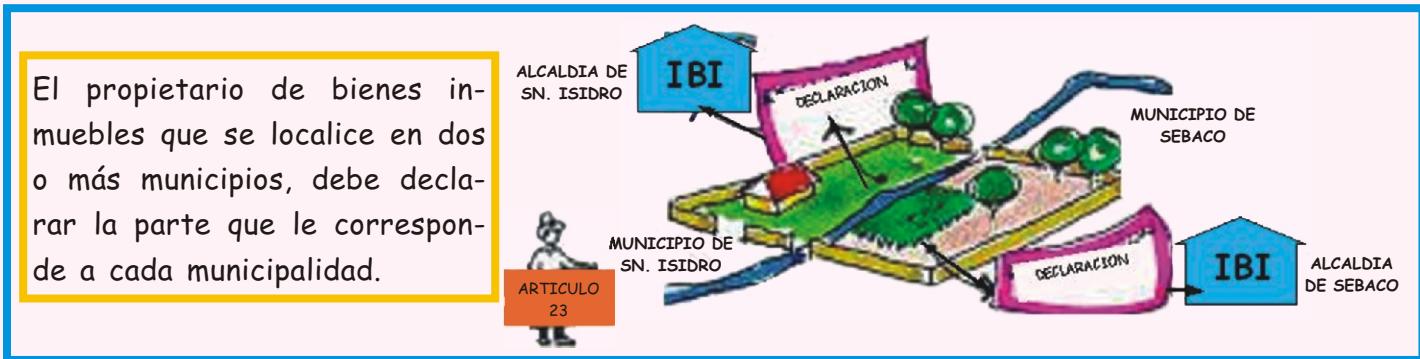
UNA SOLA DECLARACIÓN

El contribuyente que posea varios inmuebles en un mismo municipio debe presentarlos en una sola declaración.

ARTICULO 20

UNA SOLA DECLARACIÓN

En el caso de las propiedades compartidas entre dos o más personas deben presentar una sola declaración.



ARTICULO 23

ALCALDIA DE SN. ISIDRO

IBI

MUNICIPIO DE SN. ISIDRO

DECLARACIÓN

MUNICIPIO DE SEBACO

ALCALDIA DE SEBACO

IBI

DECLARACIÓN

The diagram illustrates that if a property is located in two or more municipalities, the owner must declare the portion corresponding to each municipality. It shows a central property divided into two parts, one labeled 'SN. ISIDRO' and the other 'SEBACO'. Each part has its own 'IBI' office and 'DECLARACIÓN' (declaration) form.

¿Cómo pagar el IBI?

El IBI se puede pagar en (dos)



ARTICULO
21

2

Cuotas iguales del

50 %

La primer cuota del 50 % en

enero
febrero y
marzo

y el restante 50 %

En el mes de

junio

a más tardar el

30

Las personas que paguen el impuesto en **una** cuota al momento de presentar su **declaración** durante los meses de

enero
febrero
marzo



ARTICULO
22

recibirán un

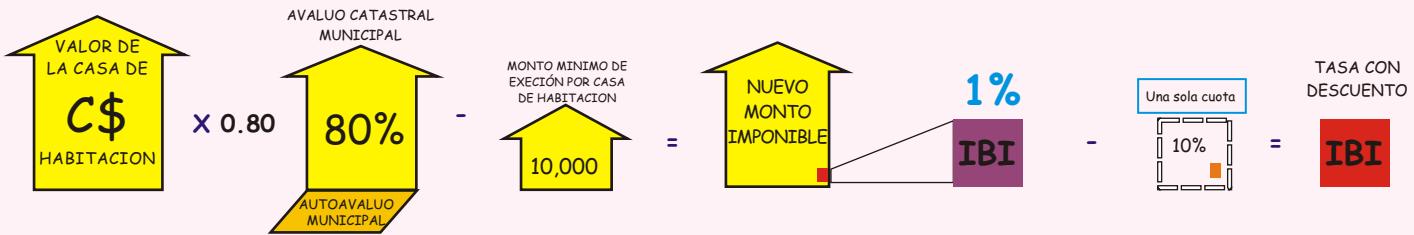
DESCUENTO

del

10 %

del impuesto a pagar

Por ejemplo si la propiedad es una casa de habitación:



$$100,000 \times 0.80 = 80,000.00 - 10,000.00 = 70,000.00 \quad (1\% = 700.00) \quad 700.00 - 70.00 = 630.00 \\ (10\%)$$

¿Qué es la Comisión Nacional de Catastro?

Es una instancia funcional y de coordinación de la Presidencia de la República

**COMISION
NACIONAL DE II
CATASTRO**

REPRESENTANTES



INETER MHCP INIFOM AMUNIC

Representante de Registros
Públicos de la propiedad inmuebles



¿Cuáles son sus atribuciones?



Aprobar las tablas de valores y costos municipales a propuestas de los Concejos Municipales.

Aprobar la puesta en práctica de los índices de actualización de los valores y costos municipales.

Aprobar el monto de exención a propuesta del Concejo Municipal en el caso de las casas de habitación.

Emitir dictámenes sobre los recursos de apelación interpuestos.

Garantizar una coordinación efectiva entre miembros de la comisión.

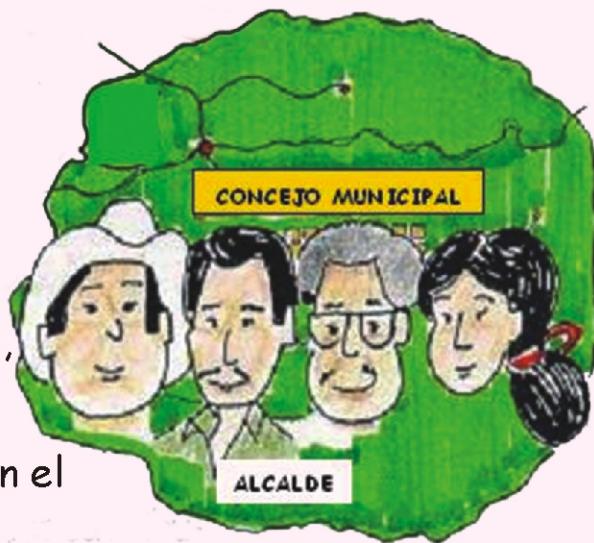
Definir políticas y estrategias para el desarrollo y mantenimiento del catastro.

Promover la capacitación en materia catastral para el fortalecimiento de los municipios y las instituciones del estado y privadas concernidas con el desarrollo del Catastro Nacional.

Establecer procedimientos para el otorgamiento de la licencia catastral a las personas naturales.

LOS MUNICIPIOS

Tendrán las siguientes **ATRIBUCIONES**



Proponer las tablas de valores y costos de terrenos, edificios, construcción en general, cultivos, etc.



Proponer el monto de exención en el caso de las casas de habitación.



Admitir, tramitar y resolver los recursos de revisión interpuestos por los contribuyentes.



Realizar levantamientos y encuestas catastrales, la investigación de los valores de la tierra, cultivos estables o permanentes, costos de construcción, su actualización y mantenimiento.



Publicar y poner a disposición de los interesados las tablas de valores y costos que regirán para cada año gravable.



Efectuar la reevaluación de los bienes inmuebles.

De acuerdo a sus capacidades deberán conformar las oficinas de Catastro Municipal.



Asegurar las condiciones técnicas, administrativas, materiales y logísticas para el establecimiento del catastro de su circunscripción municipal.

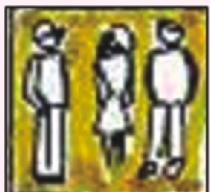
Otorgar en las zonas no catastradas, la Constancia Catastral Municipal de la propiedad respectiva.

CATASTRO FISCAL

Dirección General de Ingresos

Tendrán las siguientes **ATRIBUCIONES**

MHCP



Coordinar, por medio de su director,
la Comisión Nacional de Catastro.



Elaborar el Manual de valuación.



Capacitar, asistir técnicamente y
supervisar a los municipios en la
elaboración, actualización y
mantenimiento de las tablas
de valores y costos municipales.



Instituto Nicaragüense INETER de Estudios Territoriales

Tendrán las siguientes **ATRIBUCIONES**



Capcitar, asistir técnicamente y
supervisar a los municipios en la
ejecución del levantamiento
catastral de Recursos Naturales.



Las contenidas en la Ley de
catastro e inventario de Recursos
Naturales.



¿COMO HACER RECLAMOS?

El reclamo ante la Alcaldía Municipal se hace por medio del:

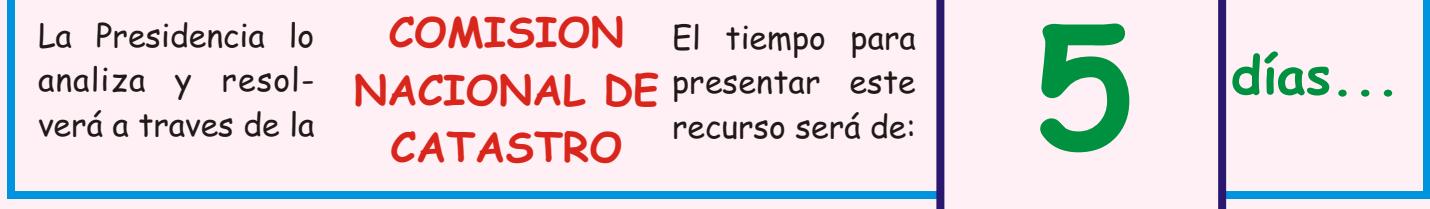
RECURSO de REVISION



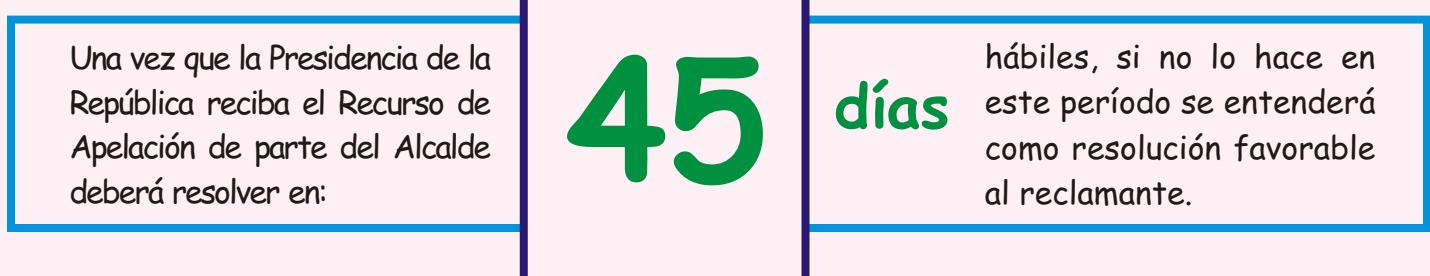
Si el reclamante no estuviera de acuerdo con la resolución puede interponer un:

RECURSO de APELACION

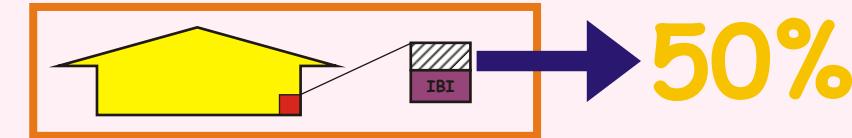
RECURSO de APELACION



... hábiles más el término de la distancia de notificado el Recurso de Revisión.



Para que el Recurso de revisión sea admitido el reclamante deberá tener pagado por lo menos el



del IBI que conforme su declaración deberá pagar, siempre y cuando se haya vencido el plazo suspensivo para su declaración, liquidación y pago.

¿Y EL QUE NO PAGA?



MULTAS Y SANCIONES



ARTICULO
34

Se aplicaran las disposiciones de la Ley Tributaria Común y de la Ley de defraudación Fiscal.

LEY Tributaria Común

- reparos y rectificaciones



Las autoridades fiscales están autorizadas a revisar las declaraciones...

COMISION NACIONAL DE CATASTRO

... Para el efecto de liquidar el impuesto y podrán hacer reparos, exigir aclaraciones y efectuar los cambios que estimen convenientes de acuerdo a las informaciones suministradas por el declarante o las que se hayan recibido de otras fuentes.

- recargo por mora

después de
enero febrero marzo



Toda persona que presente tardíamente una declaración debe pagar un recargo del 10% mensual capitalizable cada año, el que deberá liquidarse a partir de la fecha en que ha incurrido en mora y por los días que esta ha durado

10% mensual

- multas por declaraciones tardías de personas exentas



Las personas exentas del pago de impuestos, obligados a presentar declaración que cumplan tardíamente con esta obligación pagarán una multa del:

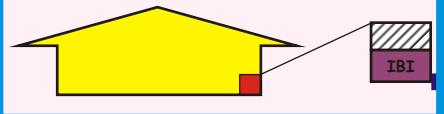
después de
enero febrero marzo



del impuesto que les hubiera correspondido pagar, siempre que tuvieran base imponible.

Cuando no tuviere base imponible la multa será de quinientos córdobas por período fiscal.

C\$ 500.00



25%

multas por diversas formas de EVASION



Contradicción evidente entre los libros, documentos o demás antecedentes, con los datos de las declaraciones.



Declaraciones que contengan datos falsos.
Exclusiones de algún bien que implique una declaración incompleta de la materia imponible.



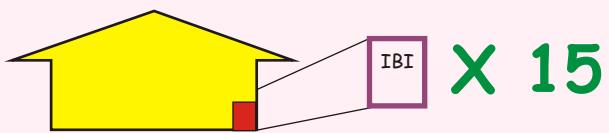
La tentativa de EVASION por parte del contribuyente por cualquiera de las circunstancias mencionadas, será penada con una multa igual al valor de la contribución tratada de evadir.

MULTA =



Dicha multa no podrá ser condonada por las autoridades fiscales.

Si con motivo de las maniobras anteriores la evasión ya se hubiese consumado la multa será hasta 15 tantos el valor del impuesto evadido.



Cuando no facilite la verificación de la inspección parcial debidamente requerida por la fiscalización.

Cuando no suministre los datos, informes, ampliaciones y explicaciones a que esté obligado legalmente.



El contribuyente incurrirá en una multa de:

500.00 a 4,000.00 córdobas

LEY de defraudación fiscal

El que omita total o parcialmente el pago de obligación fiscal valiéndose de las siguientes mañas:



- ◆ De engaño.
- ◆ De aprovechamiento del error ajeno.
- ◆ De simulación en los actos jurídicos.
- ◆ De informaciones incompletas o no sujetas a la verdad, suministradas a las autoridades fiscales competentes.
- ◆ De la omisión dolosa o fraudulenta de las declaraciones que deben ser presentadas para efectos fiscales; o faltar en ellas a la verdad por omisión, o disminución de bienes o ingresos.

Comete delito de **DEFRAUDACION FISCAL**
que es sancionado con:



Prisión de
3 meses a 3 años
si lo defraudado **no excede** los
C\$ 50,000.00 córdobas

Y

de **2 a 5** años
cuando lo defraudado **excede** los
C\$ 50,000.00 córdobas

POLITICAS DE RECAUDACION

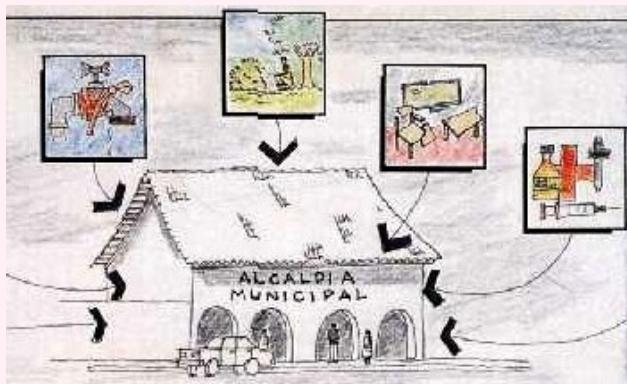
Una POLÍTICA

Es un conjunto de practicas, hechos y determinaciones del gobierno de un estado o de una sociedad

Es una DECISION

POLITICA PUBLICA

Un conjunto de acciones (o decisiones) que se ocupan de contribuir a la solución de problemas en el marco del interés público de nuestra sociedad.



POLITICA DE RECAUDACION

Es el conjunto de acciones de carácter fiscal que orientan la actuación del gobierno municipal. Estas acciones contribuyen a la ejecución de los planes y programas municipales y trata de vincular el interés de todos los actores sociales. Busca el equilibrio o distribuye equitativamente la carga tributaria de los distintos sectores.



BASE MATERIAL DE LA POLITICA DE RECAUDACION

Planes de desarrollo municipal.
Mecanismos tributarios.
Gastos.
Programas del presupuesto.
Infraestructura.
Orientaciones de carácter político.

REQUERIMIENTOS PARA LA DEFINICION DE UNA POLITICA DE RECAUDACION

Debe corresponsabilizar al Gobierno municipal y la sociedad civil.
Debe formularse a partir de medios democraticos.
Debe tomar como base criterios políticos de alta calidad.
Debe analizar: costo-beneficio, cobertura en tiempo.
Debe definir claramente las responsabilidades.

REQUERIMIENTOS PARA LA DEFINICION DE UNA POLITICA DE RECAUDACION

Debe aprovechar la tecnología y adaptarla a sus capacidades y a los propósitos de la política.

Debe incorporar la opinión de los ciudadanos, su participación a través de sus derechos y obligaciones fiscales.

Debe garantizar transparencia y apertura.

CONTENIDO DE LA POLITICA DE RECAUDACION

- *Identificación de los problemas de recaudación.*
- *Busqueda de alternativas.*
- *Valoración de alternativas.*
- *Definición de acciones.*

CONTENIDO DE LA POLITICA DE RECAUDACION

- ◆ *Identificación de los problemas de recaudación.*
 - *Baja recaudación.*
 - *Reclamos de la población.*
 - *Altos valores de los bienes inmuebles.*
 - *Evasión.*
 - *No pago de algunos sectores.*
 - *Alcaldía no cobra.*
 - *Alcaldía no invierte dinero de contribuyentes.*

CONTENIDO DE LA POLITICA DE RECAUDACION

- Busqueda de alternativas:**
 - ◆ *Información existente:*
 - *Comportamiento de las recaudaciones.*
 - *Avance físico de las encuestas.*
 - *Potencial del impuesto.*
 - *Información de mercado.*
 - *Situación económica.*
 - *Afectaciones naturales.*
 - *Reuniones con sectores*

Busqueda de alternativas:

- ◆ **Formulación de alternativas:**
 - *Rebaja del impuesto por sectores.*
 - *Incremento gradual hasta niveles reales.*
 - *Tratamiento preferencial a zonas afectadas por desastres.*
 - *Incentivos a contribuyentes cumplidos.*
 - *Fortalecimiento del área de recaudación.*
 - *Fortalecimiento del área de catastro.*
 - *Ejecución de proyectos en el municipio vinculado al pago de impuestos.*

- ◆ **Valoración de las alternativas.**
 - *Ventajas e inconvenientes de cada opción*
 - *Facilidad o dificultad de la puesta en práctica.*
 - *Costos, beneficios y oportunidades.*
 - *Establecer orden de conveniencia.*
- ◆ **Definición de acciones**

Ejemplos de acciones.

- *Vinculación de la prestación de servicios al pago del impuesto.*
- *Visitas de cobro domiciliares.*
- *Citaciones a las oficinas municipales.*
- *Aplicación y cobro de multas.*
- *Rebajas del impuesto de carácter general.*
- *Pagos por cuotas.*
- *Exención de las moras.*
- *Cobros por la vía judicial.*
- *Campañas publicitarias.*
- *Negociación directa con sectores.*
- *Cuota fijas aplicadas a territorios o tipos de propiedades.*
- *Pago del IBI de las autoridades.*

