



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**PROCESO DE RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE INMUEBLES
URBANOS**

**(Caso: Municipio San Cristóbal. Estado Táchira)
Trabajo presentado como requisito para optar al Título de
Especialista en Gerencia Tributaria**

Autor: Marisela Méndez Ortiz
Tutor: José Luis Villegas

San Cristóbal, septiembre de 2006

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado presentado por la ciudadana **Marisela Méndez Ortiz**, para optar al Grado de Especialista en Gerencia Tributaria, cuyo título es: **Proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos. (Caso: Alcaldía del Municipio San Cristóbal. Estado Táchira)**, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En la ciudad de San Cristóbal, a los 25 días del mes de septiembre de 2006.

José Luis Villegas

San Cristóbal, 25 de septiembre del año 2006

Ciudadano:
Jesús Manuel Oliveros Márquez
Coordinador del Programa de Postgrado
Gerencia Tributaria
Presente.-

Formalmente le presento el Trabajo de Grado Titulado Proceso de Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos (Caso: Alcaldía del Municipio San Cristóbal. Estado Táchira), para optar al Título de Especialista en Gerencia Tributaria que otorga la Universidad Católica del Táchira.

Atentamente,

Marisela Méndez Ortiz
C.I V.- 14.042.043

INDICE GENERAL

LISTA DE CUADROS	v
LISTA DE TABLAS.....	vi
RESUMEN	vii
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I	3
EL PROBLEMA	3
Planteamiento del Problema.....	3
Objetivos de la Investigación	5
Justificación e importancia.....	6
CAPÍTULO II	8
MARCO TEÓRICO	8
Antecedentes de la investigación	8
Bases Teóricas	11
CAPITULO III	36
MARCO METODOLÓGICO.....	36
Tipo de investigación	36
Diseño de Investigación.....	36
Población y muestra	37
Técnicas e instrumentos para la recolección de datos	37
Técnicas de análisis e interpretación de la información.....	38
CAPITULO IV	40
ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS	40
CAPITULO V	55
DESARROLLO DE LA PROPUESTA.....	55
CONCLUSIONES.....	60
RECOMENDACIONES	61
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	62
ANEXOS	64
ANEXO A.....	65
ANEXO B.....	66
ANEXO C	67

LISTA DE CUADROS

Cuadro

1. Operacionalización de las variables	38
--	----

LISTA DE TABLAS

Tabla

1.	Indicador cargo.....	40
2.	Indicador antigüedad.....	41
3.	Indicador Catastro actualizado.....	42
4.	Indicador Catastro automatizado.....	42
5.	Indicador Tabla de Valores de la Construcción.....	43
6.	Indicador información económica.....	44
7.	Indicador oportunidad notificación.....	44
8.	Indicador eficiencia del proceso.....	45
9.	Indicador proyectos para mejorar recaudación.....	45
10.	Indicador autoliquidación.....	46
11.	Indicador conocimiento.....	46
12.	Indicador conocimiento.....	47
13.	Indicador conocimiento.....	48
14.	Indicador conocimiento.....	48
15.	Indicador conocimiento.....	49
16.	Indicador conocimiento.....	50
17.	Indicador proporción.....	51
18.	Indicador secuencia del proceso.....	52
19.	Indicador eficiencia del proceso.....	53

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERECTORADO ACADEMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACION EN GERENCIA TRIBUTARIA

Proceso de Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos
(Caso: Alcaldía del Municipio San Cristóbal. Estado Táchira)

Autor: Marisela Méndez Ortiz

Tutor: José Luís Villegas

Año: 2006

RESUMEN

La finalidad de la investigación fue la de analizar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal, a través de un diagnóstico de los elementos que conforman el proceso para presentar posibles estrategias, que proporcionen una iniciativa que promueva el mejoramiento del proceso y logre aumentar los valores de la recaudación, con el fin de conseguir una importante fuente de ingresos para el Municipio San Cristóbal. La investigación es sustentada en un estudio de campo de naturaleza descriptiva. La población muestral estuvo conformada por veintidós (22) personas que laboran directamente en la Oficina de Catastro, en la Dirección de Hacienda y en la Oficina de Cobranza de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal. Para recolectar la información se diseñó un instrumento tipo cuestionario, conformado por catorce (14) ítems, ocho (08) de naturaleza dicotómica, uno (1) de selección simple, cuatro (4) ítems de respuesta abierta y uno (1) en escala de Likert, dicho instrumento fue validado a través del juicio de expertos. Los resultados obtenidos reflejan una baja recaudación ya que el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, sólo representa aproximadamente el 5% de los ingresos por impuestos municipales en esta alcaldía, el registro catastral no está actualizado, la Tabla de Valores de la Construcción utilizada para determinar el valor de los inmuebles no se encuentra actualizada, los contribuyentes son quienes acuden a la Alcaldía a cancelar el impuesto según describen los empleados, al consultarles los pasos del proceso de recaudación. Sin embargo, se obtuvo la información de que sí existen proyectos para mejorar la recaudación del mencionado impuesto. Después de realizado el diagnóstico al proceso actual de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal, se formularon las estrategias que podrían ayudar a mejorar esta recaudación, las cuales se especifican en seis (6) fases, la de inscripción del inmuebles, avalúo de los inmuebles, notificación a los contribuyentes del resultado de los avalúos realizados, declaración y autoliquidación del impuesto, fiscalización y propiciar una conducta tributaria cumplidora.

Descriptores: Recaudación, Impuestos, Inmuebles, Municipio, Ingresos, Alcaldía, Diagnóstico, San Cristóbal, Estrategias, Urbano, Conducta tributaria, Catastro, Registro Catastral.

INTRODUCCIÓN

El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, es un tributo que recae en toda persona que tenga derechos de propiedad, u otros derechos reales, sobre inmuebles urbanos ubicados en el territorio municipal de que se trate o los beneficiarios de concesiones administrativas sobre los mismos bienes.

Está regulado por la Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y por las Ordenanzas de cada Municipio Venezolano.

Este impuesto, conjuntamente con los demás tributos y asignaciones, constituyen los ingresos de los municipios, ingresos que son necesarios para sufragar sus costos y realizar las inversiones necesarias que les permitan tutelar la calidad de vida de la colectividad a nivel de cada municipalidad.

Es de suma importancia para los Municipios lograr diseñar un adecuado sistema de obtención de los recursos, es decir, deben preocuparse por diseñar adecuados sistemas de recaudación, para garantizar la consecución del bienestar de la colectividad, tomando en cuenta que los procesos de recaudación de los tributos locales deben ser adecuados para garantizar la obtención de los recursos necesarios.

Por este motivo es importante que los Municipios le den la importancia que se merece al Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, diseñando efectivos sistemas de recaudación para este impuesto, logrando de esa manera aumentar sus ingresos por vía tributaria, para poder lograr una mayor independencia económica.

De allí que la finalidad de esta investigación, es analizar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, específicamente el que se sigue en el Municipio San Cristóbal, con el fin de diagnosticar el proceso actual de recaudación en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, para analizar cada uno de los elementos determinantes en el buen desempeño del mismo y poder proponer estrategias que pueden servir de iniciativas para lograr la eficiencia en la recaudación de este impuesto.

En razón de lo anterior, esta investigación se fundamenta en el propósito de aportar una herramienta de orientación que le permita las autoridades del Municipio San Cristóbal, obtener una serie de lineamientos que les ayude a

diseñar un eficiente sistema de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, con el fin de aumentar sus ingresos por vía tributaria para satisfacer las necesidades colectivas de los ciudadanos residentes de este municipio.

Finalmente, el estudio se encuentra estructurado en cinco capítulos: En el primero se describe el problema, los objetivos y justificación de la investigación; en el Capítulo II se presenta el marco conformado por los antecedentes y la visión teórica que orienta la investigación, el Capítulo III representado por el marco metodológico, se indica el tipo y diseño de la investigación, población y muestra utilizada, así como el sistema de variables; en el Capítulo IV se describe el análisis de los resultados; en el Capítulo V se presenta las estrategias que permitirán mejorar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal, y finalmente las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

Según lo establece la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 168:

“Los Municipios constituyen la unidad política primaria de la organización nacional, gozan de personalidad jurídica y autonomía dentro de los límites de la Constitución y la ley. La autonomía municipal comprende:

1. La elección de sus autoridades.
2. La gestión de las materias de su competencia.
3. La creación, recaudación e inversión de sus ingresos...”

Tomando en cuenta lo establecido en el artículo mencionado se puede deducir que por mandato constitucional los Municipios cuentan con autonomía municipal en cuanto a la creación y recaudación de sus ingresos. Los Ingresos de los Municipios se derivan de su propio patrimonio y de una serie de impuestos, tasas, contribuciones especiales, entre otros.

Los ingresos que los Municipios poseen, según establece la Constitución, deben ser utilizados en la promoción de la participación, y el mejoramiento, en general, de las condiciones de vida de la comunidad, en lo que se refiere a la ordenación territorial y urbanística, viviendas de interés social, turismo local, parques y jardines, plazas, balnearios y otros sitios de recreación, arquitectura civil, ornato público, vialidad urbana, servicios de transporte público urbano de pasajeros, protección del ambiente y cooperación con el saneamiento ambiental, aseo urbano y domiciliario, salubridad y atención primaria en salud, servicio de prevención y protección, vigilancia y control de los bienes, alcantarillado, canalización y disposición de aguas servidas, cementerios y servicios funerarios, prevención y protección vecinal, servicios de policía municipal, entre otros.

Los Municipios deben entonces poseer un adecuado sistema de obtención de los recursos para garantizar la consecución del bienestar de la colectividad, tomando en cuenta que los procesos de recaudación de los

tributos locales deben ser adecuados para garantizar la obtención de los recursos necesarios.

Entre los impuestos municipales se encuentra el “Impuestos sobre inmuebles Urbanos”, el cual es un impuesto inmobiliario cuya potestad ha sido otorgada al Poder Municipal por la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en el artículo 179, y desarrollado por los artículos 176 al 178 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y las respectivas Ordenanzas Municipales. Este impuesto, conjuntamente con los demás tributos y asignaciones, constituyen los ingresos de los municipios, ingresos que son necesarios para sufragar sus costos y realizar las inversiones necesarias que les permitan tutelar la calidad de vida de la colectividad a nivel de cada municipalidad.

Sin embargo, se puede observar que a nivel municipal las cargas impositivas están concentradas en la actividad comercial e industrial (Impuesto sobre actividades económicas, espectáculos públicos), mientras que se observa cierta pasividad con los impuestos sobre inmuebles urbanos en la mayor parte de los municipios y en muchos casos, los pagos de los contribuyente por concepto de este impuesto son insignificantes.

Según señala Rachadell, M y otros (1998:P. 203):

“La situación se agrava porque la Administración Municipal casi nunca liquida cuando corresponde ni cumple los trámites necesarios, en forma oportuna, para notificar al contribuyente, quien casi siempre acude a pagar, urgido por la necesidad de obtener la solvencia inmobiliaria para registrar operaciones ante la respectiva Oficina Subalterna de Registro, por disposición de la Ley de Registro Público. En tal situación de urgencia, es presa fácil para aceptar procedimientos no previstos legalmente y en muchos casos convenir en pagar dádivas indebidas para obtener dicha solvencia...”

En la generalidad, los Municipios Venezolanos no gestionan la cobranza de este impuesto, y sólo se limitan a percibir el pago de aquellos contribuyentes que pagan por la necesidad de obtener la respectiva Solvencia Municipal para la protocolización de documentos en la Oficinas de Registro Inmobiliario.

Este impuesto, que en la experiencia internacional constituye el impuesto local por excelencia y una de las fuentes de recursos más importantes para los gobiernos locales, ha sido abandonado de facto por los Municipios

Venezolanos, para concentrar sus esfuerzos en Impuesto sobre actividades económicas. Así y, pese a la teórica diversificación de su base de ingresos, los municipios tienden a depender de una u otras fuentes: el gobierno central y/o los contribuyentes de los sectores comercial e industrial.

Como en la gran mayoría de los Municipios Venezolanos, el Municipio San Cristóbal también ha promovido la recaudación del Impuesto sobre actividades económicas, debilitando la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, perdiendo entonces, la posibilidad de conseguir una fuente extraordinaria de recursos, que son necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones que posee con sus ciudadanos, según mandato constitucional.

Se debe entonces, hacer un diagnóstico del proceso actual de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal, para detectar las fallas y los aciertos que presenta y aplicar estrategias que promuevan el desarrollo de un adecuado sistema de recaudación.

Frente a los criterios señalados, surgen la siguientes interrogantes: ¿Cómo funciona el sistema actual de recaudación del Impuestos sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal?, de lo cual se puede pregunta también: ¿Es adecuado el sistema de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos que se aplica en el Municipio San Cristóbal?, ¿Cuánto representa del total de los ingresos del Municipio San Cristóbal por concepto de tributos, lo percibido por el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

Objetivos Específicos

1. Diagnosticar el proceso actual de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos aplicado en el Municipio San Cristóbal.

2. Analizar cada uno de los componentes del proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio San Cristóbal.
3. Presentar posibles estrategias para mejorar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio San Cristóbal.

Justificación e importancia

El impuesto sobre inmuebles urbanos es de fácil predeterminación de sus ingresos dada la estabilidad de sus rendimientos, ya que la base imponible es fácilmente controlable, convirtiéndose en una fuente impositiva fidedigna, el contrapunto sería la falta de flexibilidad en las valoraciones. Otros aspectos positivos son su fácil comprensión por parte de los contribuyentes, su perceptibilidad en el pago y su relación con el principio del beneficio, dada la inmovilidad y fácil identificación de sus bases que garantizan su pago, ya que los contribuyentes del impuesto son beneficiarios de servicios públicos que incrementan el valor de sus bienes inmuebles.

A raíz del planteamiento anterior, y pese a los beneficios que trae su eficiente recaudación la gran mayoría de las Alcaldías Venezolanas, no le han dado la importancia que merece. Este impuesto podría ser una base de obtención de recursos financieros de gran relevancia para las municipalidades.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, esta investigación se fundamenta en el deseo de aportar posibles estrategias que sirvan para mejorar el proceso de recaudación del Impuesto Inmobiliario en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, recursos que son necesarios para poder cubrir las necesidades que exige afrontar la prestación de servicios públicos con dignidad, proporcionar la cobertura suficiente a otras finalidades de interés general, atender a las inversiones necesarias para su desarrollo y crecimiento, así como mantener el funcionamiento normal y cotidiano del gobierno municipal, lo cual exige contar con un adecuado sistema de financiación.

Cabe agregar, que al existir un trabajo de investigación que después de realizar un diagnóstico al proceso actual de recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, pueda ofrecer un conjunto de posibles estrategias, que podrían orientar de manera clara, sencilla y precisa a las autoridades tributaria municipales de la Alcaldía del Municipio

San Cristóbal, para aplicar nuevas políticas y planes que mejoren el proceso actual de recaudación del mencionado impuesto. En este sentido, si se logra mejorar la recaudación de este impuesto, lo que conlleva a obtener mayores recursos financieros, la alcaldía debe invertirlos en satisfacer las necesidades colectivas de los ciudadanos que habitan el Municipio San Cristóbal, en lo que se refiere a cubrir las necesidades de defensa y seguridad, cumplimiento del orden jurídico interno y la represión administrativa y judicial de conductas en caso de incumplimiento, servicios públicos necesarios para la convivencia social urbana, como acueductos, transporte público, energía eléctrica, cementerios, aseo urbano y domiciliario, abastecimiento de alimentos, construcción y mantenimiento de vías públicas, áreas verdes, plazas, parques, fomento de la actividad económica, entre otros.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes de la investigación

Durante el desarrollo de la investigación no se tuvo conocimiento de la existencia de algún trabajo en el que analizara el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira. No obstante se consultaron algunos trabajos que se relacionan con la variable de estudio, los cuales algunos de ellos se exponen a continuación:

Álvarez (2002). Mecanismos para la optimización de la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos en el Municipio Iribarren del Estado Lara: siendo sus objetivos fundamentales identificar el régimen de Administración del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, describir el desempeño de los órganos administrativos; establecer el nivel de desempeño producto de las operaciones administrativas derivadas del proceso de recaudación del impuesto en términos de costos y productividad. El estudio se ubicó en la modalidad de una investigación documental con diseño bibliográfico, como conclusiones se determinó que el régimen de administración del impuesto sobre inmuebles urbanos está integrado por un conjunto de normas y principios relativos a los trámites procedimentales en cuanto a la determinación del tributo, a fin de establecer la cuantía de la deuda que debe ingresar en las arcas municipales. En el ámbito municipal se constató que existe un vacío en cuanto a la Ley Orgánica del Régimen Municipal, por cuanto no establece claramente aspectos relativos a la estructura sustancial y procedimental que garanticen la recaudación del tributo y por parte del contribuyente el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Cuicas (2002) Incidencia del catastro urbano sobre la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio Iribarren de Barquisimeto. Los objetivos fundamentales son describir la importancia de los registros catastrales actualizados en la efectividad y eficiencia de la recaudación del Impuesto Inmobiliario Urbano. El estudio se ubicó en la modalidad de una

investigación documental con diseño bibliográfico. Se determinó como los registros catastrales actualizados son de vital importancia en la recaudación del Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos dada la vinculación estricta que existe entre la autoridad catastral y hacendística, además se determinó que la base imponible es la valuación fiscal del bien que se deriva de las actividades de la oficina catastral, la cual se ajusta mediante coeficientes de actualización que se fijan en forma periódica y de acuerdo con la Ordenanza Municipal de 1999.

Castillo (2002). El conocimiento de la Ordenanza de Impuestos Sobre Inmuebles Urbanos y su relación con el cumplimiento tributario en la Alcaldía del Municipio Iribarren en la ciudad de Barquisimeto, Edo. Lara en el año 1999. La finalidad de la investigación fue determinar la relación entre el Conocimiento de la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos y el Cumplimiento Tributario por parte de los contribuyentes. Se encontró, entre los resultados, que: en su gran mayoría el conocimiento que tienen los contribuyentes de la Ordenanza proviene de la difusión que realice de ésta el propio Municipio lo cual influye directamente de la cancelación voluntaria y oportuna del mismo.

Troconis (2002). Evaluación del Proceso de Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Iribarren del Estado Lara Año. El estudio se apoyó en una investigación de campo de carácter descriptivo, en el mismo se efectuó un diagnóstico del proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos que se realiza en la Alcaldía del Municipio Iribarren, evaluándose el cumplimiento de la ordenanza que regula dicho impuesto con relación a los mecanismos para el cobro, el sistema de recaudación y los canales de comunicación por una parte y por la otra el conocimiento de los contribuyentes con relación a la declaración y pago de impuestos, así como la satisfacción que los mismos sienten respecto al servicio que prestó el Municipio para la recaudación del impuesto durante el primer trimestre del año 2002’.

Con relación al Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, por su compleja administración, se dificulta su recaudación, en virtud de que en Venezuela, la mayoría de las ordenanzas que crean y regulan dichos impuestos, adoptan como base imponible el valor del inmueble, estableciendo categorías para fijar la alícuota aplicable, ello supone la realización de avalúo por cada inmueble. Esta tarea resulta casi imposible si se asume que en cada Municipio, por pequeño que este sea, es elevado el número de inmuebles.

Guevara (2003). Gerencia y Política Fiscal en la Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos. Municipio Araure-Estado Portuguesa 2000-2001. El estudio se preparó como una investigación de tipo no experimental, transaccional, descriptivo y por cuanto la misma captó la observación de los hechos tal y como ocurrieron en el contexto natural. El objeto que perseguía la misma era evaluar la Gerencia y la Política Fiscal aplicada en la Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en Araure, Municipio Araure del Estado Portuguesa para los años 2000-2001, mediante el análisis de los instrumentos legales utilizados por la Alcaldía de Araure para efectuar el cobro de impuestos sobre inmuebles urbanos, examinando el sistema de distribución de los recibos de cobro y la estrategia de cobro para con el contribuyente, el análisis de los procedimientos administrativos, la determinación del nivel de cultura tributaria que posee el contribuyente, la calidad del servicio prestado y las razones que conllevan al contribuyente al estado de insolvencia respecto a este impuesto. Finalmente se determinó la existencia un nivel de recaudación bajo, aun cuando se verificó la existencia de ordenanzas, procedimientos y funcionarios dispuestos a prestar un servicio de recolección acorde a las exigencias de la normativa legales tributarias vigentes, por lo que se encontró como resultado de mayor importancia: Fomentar significativamente, la cultura del pago de impuestos sobre inmuebles urbanos en los contribuyentes del Municipio Araure.

Antecedentes Históricos del Municipio San Cristóbal

Sánchez (2003, P.252) señala:

“El hecho histórico de la Villa de San Cristóbal que surge sobre una colina o promontorio del Valle de Santiago –su emplazamiento natural- es el producto de una serie de factores económicos, jurisdiccionales, comunicacionales y jurídicos, que convergen en su fundación condicionan su nombre y materializan ese hecho histórico urbano con la configuración de una planta definida por el trazado rectilíneo de su plaza mayor, de sus calles también rectilíneas que arrancan perimetralmente de los vértices de la plaza y de sus cuadras o manzanas con sus respectivas divisiones internas: los solares”.

Según se encuentra señalado en la página Web de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal: El Cabildo en San Cristóbal comenzó su trayectoria el 31 de Marzo de 1561, cuando el Capitán Juan Maldonado acompañado de treinta y cinco hombres tomó el Valle de Santiago y lo fundó con el nombre de San Cristóbal, para de esa manera declararla ciudad autónoma, libre y soberana; convirtiéndose en el primer paso en la separación del Nuevo Reino de Granada.

El archivo histórico municipal de San Cristóbal destruido en los avatares de la guerra sólo comienza en el año 1820, Jesús Contreras, distinguido trujillano y uno de los artífices de la creación de la provincia fue el ciudadano a quien correspondió el honor de ser el primer presidente del Concejo Municipal de San Cristóbal cuando la Villa con carácter de ciudad pasó a ser la galana capital del Estado Táchira.

Sánchez (2003: p. 137), indica:

“ La autonomía municipal concedida a la Villa de San Cristóbal, aun cuando no se extendía a la asignación y administración de los *propios* como principal fuente de ingresos para atender las necesidades de su competencia; le permitía administrar los recursos que se generaron de la explotación de algunas industrias y servicios de carácter público (carnicería, molinos, hornos, abastos) y los recursos procedentes tanto de las multas o penas impuestas a los vecinos que infringieran las ordenanzas municipales, o bien de los procedentes por tasas, arbitrios o derechos de diversa índole que el Cabildo imponía por razones varias”.

El primer tributo aplicado en la Villa de San Cristóbal, fue las Penas de Cámara y el segundo la Tributación Indígena, también existieron otros tributos; eclesiásticos (diezmos), minas y propios.

Bases Teóricas

El Municipio

Los municipios son definidos en la Constitución en el artículo 168, como “...*La Unidad política primaria de la organización nacional, gozan de personalidad jurídica y autonomía dentro de los límites de la Constitución y de la ley...*”

Al respecto Villegas (2004. P. 96) señala:

“El Municipio así concebido, es parte del sistema de organización política del Estado y es, además una unidad primaria, lo cual significa que debe estar más cerca del ciudadano, como instrumento por excelencia, de participación política.

Por otra parte, se trata de una entidad autónoma, lo que implica que en sus competencias propias no hay injerencia de los otros niveles. Visto así se configura constitucionalmente como una entidad política descentralizada, que forma parte de la división político-territorial del Estado, con personalidad jurídica propia, carácter autogobierno de base democrática”.

La autonomía tributaria municipal, se encuentra consagrada en el artículo 168 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, señalando que la autonomía municipal comprende: ...”La elección de sus autoridades, la gestión de las materias de su competencia, y la creación, recaudación e inversión de sus ingresos”.

En este mismo sentido la Ley Orgánica del Poder Público Municipal en su artículo 3 señala,

“La autonomía es la facultad que tiene el Municipio para elegir sus autoridades, gestionar las materias de su competencia, crear, recaudar, e invertir sus ingresos, dictar el ordenamiento jurídico municipal, así como organizarse con la finalidad de impulsar el desarrollo social, cultural y económico sustentable de las comunidades locales, y los fines del estado”.

Y la mencionada Ley en el artículo 4, señala que “...El Municipio tiene autonomía para crear, recaudar e invertir sus ingresos”, por tanto se observa como la autonomía municipal está enmarcada tanto en la Constitución de la República como en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

Así como la Constitución le otorga a los municipios potestad tributaria, así mismo le señala cuales son los tributos que pueden ser cobrados a nivel local, los cuales están establecidos en el artículo 179 de la Constitución, el cual señala que:

“Los Municipios tendrán los siguientes ingresos: los procedentes de su patrimonio, incluso el producto de sus ejidos y bienes.

Las tasas por el uso de sus bienes o servicios; las tasas administrativas por licencias o autorizaciones; los impuestos sobre actividades económicas de la industria, comercio, servicios, o de índole similar, con las limitaciones establecidas en ésta Constitución;

los impuestos sobre inmuebles urbanos, vehículos, espectáculos públicos, juegos y apuestas lícitas, propaganda y publicidad comercial; y la contribución especial sobre plusvalías de las propiedades generadas por cambios de uso o de intensidad de aprovechamiento con que se vean favorecidos por los planes de ordenación urbanística. El impuesto territorial rural o sobre predios rurales, la participación en la contribución por mejoras y otros ramos tributarios nacionales o estatales, conforme a las leyes de creación de dichos tributos.

Los derivados del situado constitucional y otras transferencias o subvenciones nacionales o estatales; el producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias y las demás que le sean atribuidas; los demás que determine la ley”.

En el artículo mencionado se observa como la Constitución, le da la facultad a los municipios venezolanos para aplicar el impuesto sobre inmuebles urbanos, el cual es el impuesto municipal base de esta investigación.

Asimismo, Villegas (2004: p. 210), al respecto indica,

“Además de la autonomía política, administrativa y normativa, el Municipio tiene autonomía tributaria, en el sentido de que en la Constitución se prevén sus tributos propios. Por tanto, podemos señalar que así como los órganos del poder nacional tienen una potestad tributaria originaria, también los Municipios tienen una potestad tributaria originaria. Es la Constitución la que establece cuáles tributos son nacionales y cuáles son municipales, y éstos son desarrollados por los propios municipios en sus propias ordenanzas”.

Brewer (2005: p.42) señala:

“A ello se agrega, lo que la antigua Corte Suprema de Justicia destacó en el sentido de que por lo que respecta a los límites de la autonomía tributaria municipal, se ejercicio debe supeditarse a los principios de la legislación reglamentaria de las garantías constitucionales, que corresponden al poder nacional, ya que la legalidad tributaria es una garantía ligada al surgimiento mismo del Estado de derecho”.

La Constitución de la República contiene normas que rigen el funcionamiento del país y, establece que toda persona tiene el deber de coadyuvar a los gastos públicos. Para hacer efectiva esa contribución o colaboración se recurre a la figura de los tributos (impuestos, tasas y

contribuciones) incorporando expresamente en el artículo precitado esa conexión, concatenando aquella norma con lo contenido en el artículo 316 de la Carta Fundamental, la cual señala:

"El sistema tributario procurará la justa distribución de las cargas públicas según la capacidad económica del o la contribuyente, atendiendo al principio de progresividad, así como la protección de la economía nacional y la elevación del nivel de vida de la población, y se sustentará para ello en un sistema eficiente para la recaudación de los tributos."

Por tanto, se puede deducir que para que los ciudadanos puedan coadyuvar con los gastos públicos, se hizo estrictamente necesaria la creación de un adecuado sistema tributario, que se encargue de canalizar y regular todo lo que en materia impositiva se refiera, tanto a nivel nacional como a nivel municipal.

El sistema tributario tiene un objetivo preestablecido y común a muchos otros sistemas tributarios: sufragar los gastos del Estado, a la vez que procurar la justa distribución de las cargas, la protección de la economía nacional y la elevación del nivel de vida de la población. También contiene un conjunto de elementos que como sistema, deben estar armónicamente relacionados para obtener aquellos propósitos que justifican su existencia.

Existen diferentes fundamentos que tutelan al sistema tributario, en casi todos los casos, estos principios son a su vez un fin en si mismos y se consideran objetivos adecuados del sistema económico, debe perseguir la libertad, el bienestar y la justicia, de lo que se deducen las siguientes máximas aplicables al sistema fiscal: neutralidad económica, equidad y costos mínimos de recaudación y cumplimiento, es decir, economicidad y de los principios que rigen el sistema económico se han tomado otras directrices aplicables al sistema tributario como son las de suficiencia, elasticidad y mínima injerencia en la esfera individual.

Partiendo del presupuesto de que toda sociedad se constituye con el objetivo de lograr un fin común, y como consecuencia lógica de esta premisa, se establecen las normas que habrán de regir su funcionamiento conjuntamente con los organismos que sean necesarios para la realización de este fin colectivo. El desarrollo de esta idea de sociedad, como cualquier otra

actividad, genera costos y gastos, los cuales, como resulta obvio, deben ser cubiertos con los recursos propios de esa colectividad, bien porque en su seno se realizan tareas que le produzcan tales ingresos, o bien, y sobre todo, porque ésta percibe los aportes de sus miembros.

Para regular los aspectos tributarios de las Haciendas Locales, existen Principios Tributarios aplicables a esta, Evans (1998: p.15) señala:

“Estos principios de tributación dirigidos a la Hacienda Pública Nacional son también aplicables a la Hacienda Municipal, pues como hemos visto, el sistema tributario venezolano es uno sólo si bien compuesto por la sumatoria de los impuestos que establezca cada uno de los entes político-territoriales que conforman el Estado venezolano. Estos principios, juntos con las garantías y derechos previstos en la Constitución a favor de los contribuyentes, constituyen por lo demás limitaciones implícitas al accionar tributario de las Haciendas Locales y así lo han decidido nuestros tribunales...”

Los principios tributarios aplicables a las haciendas Municipales son los siguientes:

Principio de legalidad tributaria Evans (1998: p. 15) señala:

“Para Jarach, el principio de legalidad significa que solo la ley puede establecer la obligación tributaria y, por lo tanto, sólo la ley debe definir cuáles son los supuestos y elementos de la relación tributaria. Y al decir elementos y supuestos, quiero significar que es la ley la que debe definir los hechos imposables en su acepción objetiva y también en la esfera subjetiva, o sea, cuáles son los sujetos pasivos de la obligación que va a nacer. Debe ser la ley la que establezca el objeto y la cantidad de la prestación, es decir, el criterio con que debe valuarse la materia imponible para aplicar luego el impuesto en un monto determinado, y es también la ley la que debe definir ese monto”.

El principio de legalidad persigue conseguir la seguridad jurídica, este principio está legalmente establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su artículo 317 el cual establece: “No podrá cobrarse impuesto, tasa, ni contribución alguna que no estén establecidos en la ley, ni concederse exenciones y rebajas, ni otras formas de incentivos fiscales, sino en los casos previstos por la ley que cree el tributo correspondiente. Ningún tributo puede tener efecto confiscatorio”.

Es la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la que en el artículo 179, establece los tributos que pueden ser cobrados por los Municipios Venezolanos.

Asimismo, en el artículo 162 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, esta expresamente establecido el principio de legalidad al señalar: “El Municipio a través de ordenanzas podrá crear, modificar o suprimir los tributos que le corresponden por disposición constitucional o que le sean asignados por ley nacional o estatal. Asimismo, los municipios podrán establecer los supuestos de exoneración o rebaja de esos tributos...”

Igualmente, el artículo 165 de la mencionada ley, dice: “No podrá cobrarse impuesto, tasa, ni contribución municipal alguna que no esté establecido en ordenanza...”

Principio de la generalidad de los tributos. La Constitución de nuestra República en el artículo 133 establece, “Toda persona tiene el deber de coadyuvar a los gastos públicos mediante el pago de impuestos, tasa y contribuciones que establezca la ley”.

Al respecto Evans (1998. P.18), señala que,

“El principio de generalidad exige que, por una parte, todas las personas, naturales o jurídicas,- en tanto tengan capacidad contributiva y se encuadren en la situación fáctica previstas en la ley para dar nacimiento a la obligación tributaria, sin que se tengan en cuenta para ello criterios extraeconómicos (tales como nacionalidad, clase social, religión, raza, etc.)- sean sometidas al gravamen tributario y que, por otra parte, no se admitan en el marco de un impuesto particular otras excepciones a la obligación tributaria subjetiva y objetiva que las que parezcan inexcusables por razones de política económica, social, cultural y sanitaria o por imperativos de la técnica tributaria”.

Principio de la igualdad ante el impuesto. Tal como lo dispone la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 316:

“El Sistema Tributario procurará la justa distribución de las cargas públicas según la capacidad económica del o la contribuyente, atendiendo al principio de progresividad, así como la protección de la economía nacional y la elevación del nivel de vida de la población, y se sustentará para ello en un sistema eficiente para la recaudación de los tributos”.

Este principio se refiere a la equivalencia de trato fiscal entre sujetos de una misma capacidad económica. Villegas (2000. P. 25) señala, “En este sentido la propia autonomía municipal permite efectivamente que cada Municipio establezca un nivel distinto de la prestaciones como de la calidad de las mismas, distinto nivel que justifica un distinto trato fiscal”.

Garantía de no confiscatoriedad. Según está establecido en la constitución, no puede el Poder Nacional, ni los Estados, ni los Municipios, ejercer su potestad tributaria en detrimento del derecho de propiedad, por medio de tributos que establezcan alícuotas excesivas y onerosas que se erijan en una privación ilegítima de su propiedad, impidiéndole el ejercicio de la actividad lucrativa de su preferencia. La Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en su artículo 163 señala al respecto:

“En la creación de sus tributos los municipios actuarán conforme a lo establecido en los artículos 316 y 317 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En consecuencia, los tributos municipales no podrán tener efecto confiscatorio, ni permitir la múltiple imposición interjurisdiccional o convertirse en obstáculo para el normal desarrollo de las actividades económicas. Asimismo, los municipios ejercerán su poder tributario de conformidad con los principios, parámetros y limitaciones que se prevean en esta ley, sin perjuicio de otras normas de armonización que con esos fines, dicte la Asamblea Nacional”.

Para cumplir con los mandatos constitucionales y legales que se establecen en lo que se refiere a la materia tributaria, los gobiernos locales deben crear un órgano que se encargue de la administración de los tributos dentro de su jurisdicción, el cual es la **Administración Tributaria Municipal**, la cual es definida según señala Rachadell y otros (1998:P. 54):

“...entendida esta como la organización o aparato local, mediante el cual se realiza la gestión tributaria. En este sentido, la actividad administrativa es y debe ser equiparada igualmente con la función administrativa de contenido tributario”.

Para cumplir con su cometido la administración tributaria municipal debe cumplir una serie de *funciones*, las cuales se mencionan a continuación:

1. Promover la política tributaria de la Municipalidad.

2. Individualizar el sujeto pasivo de las obligaciones tributarias municipales.
3. Determinar y liquidar la deuda tributaria,
4. Recaudar los ingresos municipales por concepto de impuestos, tasas y contribuciones, así como multas administrativas.
5. Fiscalizar el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias.
6. Resolver los reclamos que los contribuyentes presenten contra actos de la administración tributaria municipal.
7. Realizar la ejecución coactiva para el cobro de las deudas tributarias, considerando todas aquellas deudas derivadas de obligación tributarias municipales, así como el cobro de multas y otros ingresos de derecho público.
8. Informar adecuadamente a los contribuyentes sobre las normas y procedimientos que deben observar para cumplir con sus obligaciones.
9. Sancionar el incumplimiento de las obligaciones tributarias.

Asimismo, Rachadell (2005: p.413), indica:

“En esta sección se introducen normas sobre los principios que deben regir las relaciones fiscales intergubernamentales (art. 171); los deberes de los Municipios derivados del principio de colaboración entre los distintos niveles de la Administración Pública y en relación de reciprocidad que permita la coordinación administrativa (art. 172); la posibilidad de elaborar y ejecutar planes de inspección conjunta o coordinada con las demás Administraciones Tributarias (art. 173); la obligación de las autoridades nacionales, estatales y del Distrito Capital de colaborar con los Municipios en el ejercicio de sus potestades tributarias y de denunciar los hechos que puedan constituir ilícitos tributarios contra la Hacienda Pública Municipal (art.174); la competencia de fiscalización de los Municipios, sin perjuicio de la posibilidad de delegar potestades de recaudación a favor de otras entidades locales, de los Estados o de la República, más no a particulares (art. 175)”.

La administración tributaria debe realizar una **gestión tributaria**, la cual es definida según Rachadell y otros (1998: p.57): “La gestión de tributos o gestión tributaria, refiere fundamentalmente al conjunto de mecanismos o procedimientos a través de los cuales el ente público acreedor (en este caso el Municipio) hace efectivo su derecho creditorio de fuente tributaria...” También

señala, “Es este conjunto de procedimientos lo que puede resumirse bajo el rótulo de gestión tributaria o gestión de los tributos”.

Cita Rachadell y otros (1998:P. 57):

“La gestión tributaria se resume, como lo afirma el Catedrático de la Universidad de Sevilla Fernando Pérez Royo, en dos actividades fundamentales: la liquidación, la recaudación; agregando más adelante que: Tiene como objeto la primera la determinación de la deuda tributaria y del importe de la misma, mientras que la segunda se orienta a su realización, a exigir el pago incluso en vía coactiva, de acuerdo con el privilegio de ejecución de los propios actos de la administración. Como actividad distinta conceptualmente de las anteriores, aparece la de inspección, la cual en principio, se muestra como auxiliar respecto de ellas –y de modo especial, respecto a la liquidación-, al tener por objeto la investigación de los hechos impositivos y demás circunstancias relevantes para la correcta aplicación de los tributos.

Todo este conjunto de actividades integra la gestión tributaria. La gestión tributaria propiamente dicha (liquidación y recaudación) más la inspección. Esta gestión se desarrolla pues, a través de tres procedimientos, con características propias: el procedimiento de liquidación, el de recaudación y el de inspección”.

La administración tributaria para cumplir con sus funciones debe establecer una serie de procesos y procedimientos, y para comprenderlo mejor, es necesario definir qué son los procesos y los procedimientos. Al respecto Melinkoff (1990: p.27), señala que **los procesos** son: “Una serie de acciones u operaciones que se realizan de acuerdo con una normas, unos principios, leyes y reglas”.

Los procesos son de orden natural y social. Los procesos tienen la facultad de hacer pasar un elemento material o situación social de un estado a otro, a través de los procedimientos, que se suceden hasta completar el ciclo que la transformación requiera, sea de orden material o social. La sucesión constante de cambios cuantitativos y cualitativos producen esas transformaciones.

Los procesos son un medio, un instrumento por excelencia, para alcanzar los fines, objetivos y metas de toda organización. Solamente mediante la utilización de estos es posible lograr es cometido. Es por eso que todo objetivo debe ser trazado estableciendo bases racionales de instrumentación, que significa crear la compatibilidad entre los objetivos e instrumentos, de los

cuales son los procesos uno de los más importantes, como también son los instrumentos de trabajo, o medios de trabajo, que sirven para actuar sobre los objetos que han de ser transformados.

Todo proceso se compone en una serie de procedimientos, y éstos a su vez en métodos, así existe una secuencia lógica y orgánica entre ellos. Cuando se establece un cuerpo coordinado de procesos, procedimientos y métodos, se está en presencia de lo que se conoce con la denominación genérica de sistema. Un sistema representa, además, una secuencia de procesos, procedimientos y métodos utilizados, para realizar una labor específica dentro de las tantas funciones de una organización o para elaborar un producto.

Según Melinkoff (1990, p.28) **los procedimientos** son: “la realización de una serie de labores en forma orgánica y guardando una sucesión cronológica en la manera de realizar esas labores”.

Lo más importante en todo procedimiento es la coherencia y la sucesión cronológica, esos son sus elementos característicos y diferenciables, son los que le dan la fisonomía y no permiten confundirlos con cualquier otro concepto.

En relación a lo anterior, Melinkoff (1990, P.28), señala,

“Características de los procedimientos:

1. Los procedimientos no son de aplicación general, sino que responden a las características de cada situación en particular, así existen procedimientos que son de aplicación en una empresa y para un determinado propósito, que no lo son para otra en condiciones más o menos similares.
2. Son de gran aplicación en los trabajos que se repiten, facilitando así su aplicación continua y sistemática, y de esta manera se evita a la gerencia tomar decisiones una y otra vez en cuanto tiene que ejecutarse ese trabajo. Los procedimientos deben ser objeto de limitaciones, deben cumplir con cierta regularidad en el tiempo, para facilitar las labores de control y coordinación.
3. Pese a que los procedimientos deben tener cierta estabilidad, no por eso deben abandonar la flexibilidad y elasticidad, esto es, que pueden adaptarse a las exigencias de nuevas situaciones y circunstancias, como éstos son instrumentos, medios para alcanzar objetivos, su condición está supeditada a aquellos, lo que significa que sus modificaciones y alteraciones, dependen en lo esencial, del curso de los objetivos; por eso, los procedimientos deben tomar en cuenta para su implantación y aplicación los elementos disponibles: el personal, trabajo, objetivos, materiales, etc”.

Las administraciones tributarias, dentro de su gestión de tributos llevan a cabo el proceso de recaudación de los tributos, para ello es necesario conocer qué es **Recaudación**, al respecto Rachadell y otros (1998:p. 59), señala:

“La recaudación tributaria que forma parte integrante de la gestión del tributo, consiste en el ejercicio de la función administrativa conducente a la realización de los créditos tributarios a favor de cualesquiera de las entidades públicas territoriales acreedoras del tributo, dotadas de poder y potestad tributaria...”

La recaudación es una fase administrativa posterior a la cuantificación de la prestación dineraria, teniendo como objetivo esencial el cobro efectivo del derecho creditorio a favor del ente acreedor. El objetivo primordial de la recaudación es la regulación del pago del tributo y demás prestaciones dinerarias.

Se debe entender por este el proceso, que tiene por objeto percibir el pago de la deuda tributaria, incluyendo en ella todo el conjunto de operaciones correspondiente que puede empezar con la preparación de un formulario de declaración, seguir con la recepción de la misma, hasta terminar con la percepción de pago y aún posteriormente prolongarse con operaciones de control interno.

Esta función debe ser considerada la función primaria de una administración tributaria, no para señalar una prioridad de valor, sino para destacar que es la función que primero puede estar presente y de la cual ni en un medio ideal se podría prescindir.

El proceso se puede resumir de la siguiente forma:

1. Cumplimiento espontáneo o voluntario de la obligación tributaria, entiéndase pago, en el lugar y fecha y la forma que indique la ley especial tributaria o su reglamentación, por parte de los sujetos pasivos.
2. El denominado procedimiento de apremio, mediante el cual los órganos de la administración tributaria proceden, una vez vencidos los lapsos para el cumplimiento voluntario, de la obligación tributaria o pago, a efectuar el cobro administrativo.
3. El juicio ejecutivo, procede cuando los créditos a favor del Fisco por concepto de tributos, sanciones, intereses o recargos, no hayan sido pagados al ser determinados y exigibles.

Para poseer un *adecuado sistema de recaudación*, existen una *serie de características*, Rachadell y otros (1998:p. 61), señala:

“La infraestructura, necesariamente debe abarcar la totalidad de los recursos (humanos y materiales) disponibles y necesarios para el mejor desempeño y funcionamiento del sistema tributario, abarcando tanto los recursos públicos como privados. El sector privado, aporta a los especialistas vinculados a la tributación (abogados, contadores, entre otros), como también su organización financiera y operativa que permite una mayor, mejor y segura recaudación, mediante la figura de sujeción pasiva como son los agentes de retención y de percepción, así como los bancos y demás instituciones financieras involucradas en la recaudación”.

La administración tributaria medida en términos de eficiencia y eficacia debe:

1. Diseñar y mantener un sistema de cumplimiento satisfactorio desde el punto de vista de sus políticas y objetivos.
2. Debe minimizar los costos de cumplimiento del sector privado.
3. Facilitar el cumplimiento también incluye prestar atención a los reglamentos, información del contribuyente, manejo de plazos, facilidad física para declarar y pagar.
4. Motivación para mejorar las actitudes de los contribuyentes hacia el cumplimiento.

El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos

Antecedentes Históricos

El impuesto sobre Inmuebles Urbanos es el más antiguo de los impuestos indirectos. Es catalogado como un impuesto al patrimonio. En Venezuela, tiene antecedentes coloniales como el “impuesto sobre puertas y ventanas” y el llamado “derecho de frente”.

En este sentido. Evans (1998. P. 194) señala:

“El surgimiento de esta forma de imposición la podemos relacionar también con el nacimiento de la concepción jurídica de que el Estado tiene un derecho originario sobre todo el suelo sujeto a su poder, también llamado dominio eminente, con lo cual era lógico que el Estado tuviera derecho a participar de los proventos y frutos de esa tierra”.

El mismo autor también señala que:

“El impuesto inmobiliario venezolano se asemejaba en su estructura inicial a su homólogo impuesto británico al tomar como medida de cuantificación los valores de alquiler de la propiedad, a diferencia del caso norteamericano que toma como base imponible el capital. Actualmente la mayoría de las ordenanzas municipales que regulan este tributo utilizan el valor del inmueble a los efectos de calcular el monto del impuesto”.

Los objetivos de este impuesto, se señalan a continuación según se determina en la investigación:

1. Obtener recursos para cubrir los gastos públicos en general, con lo cual el patrimonio inmobiliario urbano viene a constituir una de las tantas fuentes generadoras de riqueza gravable.
2. Obtención de ciertos recursos destinados a financiar los gastos que ocasiona el propio desarrollo urbano.
3. Cumplimiento de los fines de determinada política de ordenación.

Según establece el artículo 178 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal:

“Se considera **Inmuebles Urbanos**:

1. El suelo urbano es susceptible de urbanización. Se considera suelo urbano los terrenos que dispongan de vías de comunicación, suministro de agua, servicios de disposición de aguas servidas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 2. Las construcciones ubicadas en suelo susceptible de urbanización, entendidas por tales: a) Los edificios o lugares para el resguardo de bienes y/o personas, cualesquiera sean los elementos de que estén constituidos, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción. Se exceptúan los terrenos de vocación agrícola. b) Las instalaciones asimilables a los mismos, tales como diques, tanques, cargaderos y muelles.
- No se considerarán inmuebles las maquinarias y demás bienes semejantes que se encuentran dentro de las edificaciones, aún y cuando estén de alguna manera adheridas a éstas

Este impuesto está regulado por la Ley Orgánica del poder Público Municipal y específicamente en el Municipio San Cristóbal, por la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos según Gaceta Municipal Extraordinaria N° 040 del mes de diciembre de 2004.

Con respecto al **hecho imponible**, Evans (1998. P. 196), señala:

“El hecho imponible lo constituye, en general, la condición jurídica de propietario o poseedor del dominio útil de una casa, edificio o terreno sin construir, esto es, la situación jurídica de propietario o de titular de un derecho real que permita el disfrute de la renta (usufructuario, enfiteuta, poseedor a título de dueño, entre otros) de un inmueble urbano, es decir, la circunstancia generadora de la obligación tributaria es el hecho de tener la disposición económica del inmueble, como propietario o haciendo las veces de tal”.

A los Concejos Municipales les corresponde la calificación de las zonas que se consideren urbanas, a los efectos de que se genere el hecho imponible. El elemento clave en la determinación del hecho imponible, es la definición de cuáles inmuebles o terrenos entran dentro de la calificación de urbanos, que no sólo debe responder a una realidad objetiva, sino que debe ubicarse dentro del conjunto de competencias públicas.

Según establece el artículo 176 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, “El impuesto sobre inmuebles urbanos recae sobre toda persona que tenga derechos de propiedad, u otros derechos reales, sobre bienes inmuebles urbanos ubicados en la jurisdicción municipal de que se trate o los beneficiarios de concesiones administrativas sobre los mismos bienes”

Así mismo, el artículo 2 de la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, señala que: “Todos los inmuebles urbanos ubicados en jurisdicción del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago de los impuestos establecidos en la misma”.

La mencionada Ordenanza, señala en su artículo 3 que,

“Se considera inmuebles:

1. Los terrenos, parcelas, edificaciones y en general, toda la construcción adherida de manera permanente a la tierra.
2. Los objetos muebles que se hayan destinado a permanecer constantemente adheridos a los inmuebles a que se refiere el numeral anterior.
3. Los objetos muebles que se pueden separar de cualesquiera de los inmuebles señalados.
4. Las instalaciones del cualquier género, así como los conductores de electricidad, de agua, de gas o de teléfono que formen parte o se encuentren dentro del área determinable de cualesquiera de los inmuebles mencionados.

En lo que se refiere a **los sujetos pasivos**, la legislación municipal venezolana, considera como sujetos pasivos de este impuesto no sólo a los propietarios del inmueble sino también a quien detente los poderes inherentes a la propiedad inmobiliaria, en este caso, quien tenga el dominio útil del inmueble ubicado en el área urbana.

Según establece, el artículo 8 de la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal:

“Quedan obligados al pago del impuesto y al cumplimiento de la demás obligaciones establecidas en la presente Ordenanza:

1. El propietario del inmueble, ya sea persona natural o jurídica y en caso de comunidad, solidariamente todos y cada uno de los comuneros.
2. Si el inmueble estuviese en usufructo, uso o habitación el beneficiario de estos derechos, solidariamente con el propietario.
3. El enfiteuta arrendatario y comodatario de terrenos nacionales, estatales o municipales, sobre las construcciones que hubieren hecho o adquirido a cualquier título, calculado sobre el valor de estas.
4. EL acreedor anticresista, salvo pacto en contrario se declararán en todo caso, la solidaridad para el propietario.
5. La persona natural o jurídica encargada por terceras personas para recibir rentas o arrendamientos producidos, por los inmuebles sujetos al pago de los impuestos previstos en esta Ordenanza, están en la obligación de satisfacer por cuenta de su representado o mandante, el impuesto respectivo solidariamente con los principales mandantes...”

A tal respecto, Brewer (2005: p. 415) señala:

“La ampliación de los sujetos pasivos de este impuesto no parece muy feliz: lo debe pagar no sólo el propietario del inmueble, sino también los titulares de derechos reales inmobiliarios como son el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre, la enfiteusis, la hipoteca, la anticresis o el retracto, sin que esos titulares, o algunos de ellos, sean sujetos pasivos de la obligación tributaria en forma subsidiaria, sino principal, lo que puede dar lugar a una múltiple recaudación”.

En cuanto a la **Base Imponible**, la base imponible del impuesto es el valor de la propiedad. La determinación del valor del inmueble corresponde hacerlo a la administración municipal, a cuyos efectos buena parte de los

principales municipios del país cuentan con una Oficina de Catastro donde se debe llevar un registro de los inmuebles con un valor actualizado de los mismos.

En este sentido, Evans (1998), señala:

“Es menester aclarar que el valor del inmueble debe determinarse de acuerdo con las características del mismo y si en él han operado cambios materiales que aumenten o disminuyan su valor, pero nunca sobre el valor que contablemente le haya asignado el propietario del bien, sea por voluntad de éste (por ejemplo para aumentar el capital de una empresa) o en acatamiento de la normativa tributaria nacional en materia de ajuste por inflación. Así, recientemente, algunos municipios han querido gravar con este impuesto los valores resultantes del ajuste por inflación que corresponde en conformidad con la Ley de Impuesto sobre la Renta. Estas nuevas pretensiones fiscales del Municipio ya han sido rechazadas por nuestros tribunales y señalan que son los valores determinados por el Catastro los susceptibles de formar parte de la base imponible”.

La Ley Orgánica del Poder Público Municipal en su artículo 177 señala:

“La base imponible de este impuesto será el valor de los inmuebles. La determinación del valor de inmueble se hará partiendo del valor catastral de los mismos, el cual se fijará tomando como referencia el precio corriente en el mercado. La base imponible en ningún caso, podrá ser superior al valor en mercado. Para la fijación del valor de mercado se deberán considerar las condiciones urbanísticas edificatorias, el carácter histórico artístico del bien, su uso o destino, la calidad y antigüedad de las construcciones y cualquier otro factor que de manera razonable pueda incidir en el mismo. Por valor de los inmuebles se tendrá el precio corriente en el mercado, entendiéndose por tal el que normalmente se haya pagado por bienes de similares características en el mes anterior a aquél en el que se proceda la valoración, según la ordenanza respectiva, siempre que sea consecuencia de una enajenación efectuada en condiciones de libre competencia entre un comprador y un vendedor no vinculados”.

Según establece el artículo 10 de la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, “la determinación del impuesto se efectuará tomando en consideración el valor del terreno, más el de las edificaciones y/o construcciones”.

Asimismo, en su artículo 11, establece que:

“El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos será calculado por la División de Catastro Municipal, atendiendo al valor total real del inmueble, de conformidad con el artículo 17 de esta ordenanza y conforme a lo siguiente:

1. El avalúo del terreno se realizará basándose en la Tabla de Valores que fijará el Alcalde mediante Decreto; estableciendo el precio de los valores de la tierra y tomando en consideración en cada caso los correctivos dados por el frente, la profundidad, la forma de la planta, el factor de la esquina y la topografía.
2. El avalúo de la construcción se deberá realizar en base a las Tablas de Valores de Construcción, aprobados por el Alcalde mediante Decreto; tomando en cuenta en cada paso la depreciación de vetustez, obsolescencia y demás índices de desvalorización de las construcciones.
3. El valor de las instalaciones industriales, comerciales o de servicio, será tomado conforme a los dos literales anteriores”.

En lo que se refiere a la base imponible, Brewer (2005: p. 415) indica:

“En la fijación de la base imponible se consagran normas que ayudan a dar mayor seguridad a los contribuyentes: por una parte, se define el concepto de inmueble urbano, en el cual se incluye el suelo susceptible de urbanización, limitado a los terrenos que dispongan de vías de comunicación, suministro de agua, servicio de disposición de aguas servidas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, al que se agregan las construcciones formadas por los edificios o lugares para el resguardo de bienes y/o personas y las instalaciones asimilables a los mismos, tales como diques, cargaderos y muelles, pero se excluyen las maquinarias y demás bienes semejantes que se encuentran dentro de las edificaciones, aún y cuando estén de alguna manera adheridas a éstas (art. 178). En particular, la exigencia de que para ser calificado como urbano el suelo debe contar con los servicios municipales básicos, tal como lo había decidido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, pone coto a los litigios que se habían producido cuando algunos Municipios declaraban como urbano terrenos carentes de los servicios más elementales”.

En cuanto al **cálculo** del impuesto, la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, señala en el artículo 14 la forma de calcular el impuesto a los terrenos libres de edificaciones, así mismo en el artículo 18 señala:

“La tasación se hará de conformidad con las respectivas tablas de Valores de Tierras y Tabla de Valores de Construcción,

atribuyéndose a cada inmueble el valor que resulte de la suma del precio del terreno más el precio de las edificaciones y demás bienechurias, si estuviese construido...”

En el párrafo primero del mencionado artículo establece en una tabla específicamente los valores de la construcción y en el párrafo segundo establece la a través de una escala la forma como se tributará.

Para la **liquidación y pago del impuesto** del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, la Ordenanza del Municipio San Cristóbal, en su artículo 15 señala: “El impuesto se liquidará por trimestres ante la Dirección de Hacienda y a través de la Jefatura de Rentas Municipales, sobre la base de la información suministrada por la División de Catastro”,

En lo que se refiere a la determinación del impuesto, en el artículo 21 de la mencionada Ordenanza, señala:

“La determinación del impuesto será efectuada por la Dirección de Hacienda en el mes de Diciembre de cada año, salvo que se hubieran realizado modificaciones en el inmueble en el transcurso de dicho lapso y deberá ser notificado al contribuyente o responsable mediante la emisión y entrega de la planilla correspondiente, para ser pagada en una oficina receptora de fondos municipales. Cuando no fuere posible notificar al contribuyente o responsable, la administración tributaria municipal procederá a publicar un Cartel de Notificación en un diario de los de mayor circulación en la ciudad de San Cristóbal, con indicación de la ubicación del inmueble, en dicha situación, nombre del contribuyente responsable, monto de la deuda fiscal, la obligación de retirar la planilla y efectuar el pago, así como otra información que considere pertinente...”

Es importante conocer que es el **Catastro**, a tal efecto Yi Hung (2006) señala:

“El catastro, en su concepto más amplio, es el inventario o censo de la riqueza inmobiliaria de un país, una región, una entidad federal o un municipio. El origen de la actividad catastral se remonta a unos 4.000 años antes de Cristo, concebido para conocer las cantidades de los bienes inmuebles y títulos de los mismos a los efectos de establecer el monto del impuesto inmobiliario; hoy día su motivación sigue teniendo vigencia y, por lo general, genera los principales ingresos en el presupuesto de la administración de las ciudades”.

En el caso de Venezuela, la actividad catastral se inició con la Primera República, como medio para recaudar fondos necesarios a utilizar en las acciones emancipadoras. Con el tiempo, la información catastral, pasa a ser la base elemental para establecer tributos inmobiliarios. Partiendo de los requisitos más elementales para la gerencia de una empresa (y el Municipio no deja de ser también una empresa más) se requiere del conocimiento del inventario de los recursos de la misma para saber con qué, por qué, cómo y dónde producir e invertir, para luego determinar los posibles ingresos para su autosostenimiento.

El artículo 4 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, señala:

“La formulación, ejecución y coordinación de las políticas y planes nacionales en materia geográfica y cartográfica son atribuciones del Poder Nacional. La formación y conservación del catastro es competencia del Poder Nacional y de los Municipios en su ámbito territorial. El Municipio constituye la unidad orgánica catastral y ejecutará sus competencias de conformidad con las políticas y planes nacionales”.

A tal efecto, el Municipio San Cristóbal, tiene una Ordenanza sobre Catastro según Gaceta Municipal Deposito Legal P.P. 76-414 Numero Extraordinario. La mencionada Ordenanza según el artículo 1,

“Tiene por objeto Regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro en el Territorio del Municipio San Cristóbal, así como establecer las normas que regirán las relaciones entre los propietarios, propietarias o poseedores de inmuebles y el Municipio en razón de las actividades reguladas por esta Ordenanza y sus Reglamentos y por las que le sean conexas, sin perjuicio de la aplicación de disposiciones contenidas en el Ordenamiento Jurídico Nacional o Municipal que rijan en la materia.

Para entender la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, es necesario señalar el artículo 3° de la Ordenanza de Catastro del mismo Municipio, para comprender los conceptos que allí señala:

“Para los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:
CATASTRO: El procedimiento por medio del cual se determinan y califican en forma técnica todos los bienes inmuebles, tanto rurales como urbanos públicos y privados ubicados en Jurisdicción del Municipio San Cristóbal tomando en cuenta el aspecto físico los

estudios jurídicos y valorativos de estos a los fines de formar un inventario y registro de los mismos.

CEDULA CATASTRAL: Es el documento expedido por la Oficina de Catastro, mediante el cual queda identificado un inmueble de propiedad privada en su Aspecto Físico, Jurídico y Económico.

CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENTO: Es el documento emitido al ocupante por la Oficina de Catastro como constancia de que el inmueble fue incorporado al Registro de Catastro. La emisión del mismo, no supone propiedad sobre la tierra,

PLANO DE MENSURA: La representación gráfica del levantamiento topográfico de un inmueble.

CODIGO CATASTRAL: Son números individuales al inmueble.

NOMENCLATURA URBANA: Comprenderá la numeración de cada uno de los elementos que conforman un centro poblado”.

En tal sentido, el artículo 9 de la Ordenanza de Catastro del Municipio San Cristóbal, señala las **facultades de la Oficina de Catastro**, las cuales se señalan a continuación:

“...1-. Desarrollar el Plan Municipal de Catastro.

2-. Colaborar en las actividades relacionadas con el deslinde de los Municipios colindantes con el Municipio San Cristóbal, conjuntamente con el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, las autoridades estatales asignadas al efecto y según las determinaciones de la Legislación respectiva, con las autoridades de los Municipios vecinos y las autoridades nacionales competentes.

3-. Efectuar el deslinde territorial de las entidades locales menores del Municipio San Cristóbal, de conformidad a lo dispuesto en la legislación y según las instrucciones que al efecto imparta a la Alcaldía Municipal por intermedio del Alcalde o Alcaldesa.

4-. Colaborar con las autoridades urbanísticas Municipales en las actividades relacionadas con la formulación de los planes urbanísticos locales.

5-. Realizar la Inscripción Inmobiliaria.

6-. Expedir las Constancias de Inscripción Catastral.

7-. Expedir a los propietarios o propietarias de inmuebles la Cédula Catastral.

8-. Expedir Certificados de Empadronamiento Catastral, en los casos de posesión y ocupación.

9-. Recabar, actualizar y conservar los Planos, Mapas Levantamientos aerofotogramétricos y demás materiales cartográficos relativos al Municipio San Cristóbal.

10-. Efectuar el levantamiento detallado de las áreas urbanas y rurales del Municipio San Cristóbal y la determinación detallada de los inmuebles que las forman.

- 11-. Elaborar y actualizar las Plantas Valores de las Tierras Urbanas (PVTU) y Rurales (PVTR), realizando al efecto los estudios de valorización correspondientes.
- 12-. Efectuar el estudio de los factores de corrección de las parcelas, de acuerdo con la zonificación existente y con las características topográficas, geométricas y morfológicas de las mismas.
- 13-. Elaborar las Tablas de Valores Unitarios de la construcción (TVUC), de acuerdo con los estudios realizados y mantenerlas debidamente actualizadas.
- 14-. Efectuar el Avalúo de los Inmuebles Urbanos y Rurales ubicados en el Municipio San Cristóbal, de acuerdo con los principios y técnicas vigentes y de conformidad a los procedimientos previstos en esta Ordenanza y su Reglamento.
- 15-. Hacer del conocimiento de los propietarios o propietarias de los inmuebles, los Valores Catastrales Resultantes del Proceso de Avalúo, de conformidad al procedimiento dentro de fines presentes en la Ley, de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional en esta Ordenanza.
- 16-. Efectuar el Estudio de los Inmuebles Urbanos y Rurales, a los efectos de proveer el esclarecimiento de la tenencia de la propiedad en el ámbito del Municipio San Cristóbal.
- 17-. Llevar el Inventario de los Inmuebles ubicados en Jurisdicción del Municipio San Cristóbal a los fines establecidos en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Municipal, actualizado.
- 18-. Elaborar, recabar y mantener al día los mapas o planos sobre los servicios públicos municipales o no, prestados por Organismos Públicos o Privados.
- 19-. Suministrar en forma eficiente y eficaz a las demás dependencias municipales la información que sea requerida, dentro de las facultades de la Oficina.
- 20-. Suministrar en forma permanente la información económica requerida por las Autoridades Tributarias Municipales a los fines de la Liquidación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos o Rurales, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza que regula dicho tributo, la presente Ordenanza y sus Reglamentos”.
- 21-. Mantener actualizada la Información Catastral y el Archivo de los Documentos que acrediten la propiedad particular o pública de los inmuebles urbanos.
- 22-. Numerar los Inmueble ubicados en Jurisdicción del Municipio San Cristóbal.
- 23-. Asignar nueva codificación.
- 24-. Conformar el Registro Catastral.
- 25-. Elaborar los Mapas Catastrales del Municipio San Cristóbal.
- 26-. Revocar o cancelar inscripciones inmobiliarias.
- 27-. Informar periódicamente al Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar de las actividades realizadas en la Oficina Municipal de Catastro.
- 28-. Las demás que le atribuya el Ordenamiento Jurídico Municipal”.

Del artículo señalado se puede deducir la importancia que tiene la Oficina de Catastro, ya que forma parte de un elemento del proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, es decir, si la Oficina de Catastro no es eficiente, la recaudación del mencionado impuesto será baja y no proveerá al Municipio de los recursos financieros que por vía de este impuesto podría obtener.

En cuanto a las obligaciones o deberes que tienen los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario, el artículo 21 de la Ordenanza de Catastro del Municipio San Cristóbal, señala que:

“Los propietarios y ocupantes de inmuebles están obligados con el catastro a:

- A.- Inscribir sus inmuebles en el Registro Catastral.
- B.- Suministrar a los funcionarios competentes los documentos y planos de mensura, derechos invocados, linderos y cualquier otra información requerida.
- C.- Cooperar con los funcionarios, funcionarias o personas autorizadas de la Oficina de Catastro, permitiéndoles el acceso al inmueble”.

La **Utilidad de la Información Inmobiliaria**, según Yi Hung (2006):

“Además de recaudar impuestos se citan a grandes rasgos los siguientes usos:

1. Como medio de información par los efectos de estudios y evaluación de proyectos de construcción de obras urbanas o nuevas urbanizaciones.
2. Para el control de los precios del mercado inmobiliario. Para la planificación y programación de los servicios de acuerdo a las tendencias de concentración urbana y la demanda de nuevas infraestructuras de servicios.
3. Para los efectos de expropiación por causa de utilidad pública o interés social.
4. Como indicador socio-económico de los sectores de la ciudad y la determinación del potencial de desarrollo de cada área urbana.
5. Conocimiento de los diferentes propietarios inmobiliarios y la tradición legal de los inmuebles.
6. Como indicador de las velocidades de rotación de la tenencia inmobiliaria.
7. Determinación de los procesos jurídicos a que hayan estado sometidos los inmuebles.
8. Control de los desmembramientos, causas y efectos de ellos.
9. Control de los cambios de linderos, zonificación, servidumbres, integración o fraccionamiento de parcelas.
10. Control de nuevas construcciones o demoliciones.

11. Todo lo anterior para una planificación del uso del suelo y sus edificaciones, y una mejor coordinación de las inversiones públicas y privadas”.

Finalmente es necesario conocer el **proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos que se sigue en el Municipio San Cristóbal**, tal como lo establecen la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos y la Ordenanza sobre Catastro del Municipio San Cristóbal, el cual se relaciona a continuación, presentado en fases:

Fase I

De Inscripción

Artículo 5 (OIIU): Las personas obligadas a pagar el Impuesto establecido en esta Ordenanza, deberán inscribir los inmuebles objeto del gravamen por ante la División de Catastro, mediante planilla que al efecto esta le suministrará.

Artículo 6° (OIIU): En todo lo concerniente a la inscripción inmobiliaria, se seguirá lo previsto en la Ordenanza sobre Catastro Urbano.

Artículo 32° (OSC): la Oficina de Catastro llevará el Registro Catastral, los propietarios, propietarias, poseedores o administradores de inmuebles urbanos o rurales en el Municipio San Cristóbal están obligados a inscribirlos en el referido Registro dentro del plazo de SEIS (06) MESES contados a partir de la fecha de presentación del respectivo documento de Compra venta.

Artículo 33° (OSC): En los casos de propiedades bajo el Régimen de Condominio, la Inscripción indicada en el Artículo anterior deberá ser efectuada por cada uno de los Copropietarios o por quien Administre el Inmueble.

Artículo 38°(OSC): La Oficina de Catastro está obligada a suministrar al interesado o interesada el material necesario para efectuar la inscripción a través de los formularios respectivos, en forma gratuita u onerosa, según lo disponga el Alcalde o Alcaldesa mediante Decreto debidamente publicado en la Gaceta Municipal.

Artículo 39° (OSC): La Inscripción Catastral deberá mencionar el destino y uso del inmueble, la descripción de las bienechurias o edificaciones existentes, los servicios públicos de que dispone y será acompañada de copia simple del Documento o Título de Propiedad, previamente confrontada con su

original croquis de ubicación y demás recaudos exigidos por la Oficina de Catastro y previamente indicados en el formulario. La declaración contenida en la Inscripción Catastral tendrá carácter de declaración Jurada a todos los efectos legales.

Artículo 40° (OSC): El funcionario o funcionaria encargada de recibir las inscripciones extenderá una constancia al interesado o interesada presentante, con indicación de la fecha de recibo y debidamente sellada y firmada.

Artículo 51° (OSC): Cumplidas las formalidades y procedimientos establecidos en los artículos procedentes, la Oficina de Catastro deberá emitir y entregar al propietario o propietaria del inmueble la respectiva Cédula Catastral, la cual deberá contener: A.- La Identificación del propietario o propietaria. B.- Los datos de Protocolización del Documento de origen de la propiedad, acompañado del estudio de tradición. C.- El Número del Mapa Catastral y el Código Catastral que correspondan al inmueble. D.- Los Linderos y la cabida de los inmuebles originales y actuales. E.- El valor catastral del inmueble.

Esta Cédula Catastral, tendrá una duración de un año, contados a partir de su expedición o antes cuando el inmueble sufra cambios que alteren su valor.

Artículo 52° (OSC): Una vez cumplidas las formalidades y procedimientos señalados en la presente Ordenanza, la Oficina de Catastro deberá emitir y entregar al poseedor, poseedora u ocupante del inmueble, el respectivo Certificado de Empadronamiento que contendrá :A.- Identificación del poseedor u ocupante. B.- Datos del Documento contentivo del Derecho invocado, si lo hubiere. C.- Número del Mapa Catastral Código Catastral que correspondan al inmueble. D.- Los Linderos y Cabida del Inmueble, originales y actuales. E.- El valor Catastral del Inmueble.

Artículo 53° (OSC): La Oficina de Catastro, expedirá tres (03) ejemplares de la Cédula Catastral y del Certificado de Empadronamiento; uno para el Expediente Inmobiliario llevado por la Oficina de Catastro uno para el propietario o propietaria, poseedor u ocupante del inmueble y uno para el Registro Catastral.

Fase II

Cálculo del Impuesto

Artículo 11° (OIIU): El Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos será calculado por la División de Catastro Municipal, atendiendo el valor total real del inmueble, de conformidad con el Artículo 17°, de esta Ordenanza y conforme a lo siguiente...

Artículo 13° (OIIU): A los fines de la aplicación del impuesto, se tomará en consideración el valor del inmueble el cual será fijado con base en el avalúo del terreno de conformidad con el lugar en el cual se encuentra ubicado el mismo, según la Tabla de Valores de la Tierra elaborado por la División de Catastro y aprobado por el Alcalde, el valor de las edificaciones de conformidad con la Tabla de Valores de Construcción.

Fase III

Liquidación del Impuesto

Artículo 15 (OIIU): El Impuesto se liquidará por Trimestres ante la Dirección de Hacienda y a través de la Jefatura de Rentas Municipales, sobre la base de la información suministrada por la División de Catastro.

OIIU: Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos
OSC: Ordenanza sobre catastro

El procedimiento señalado es el que, establece el Ordenamiento Jurídico Municipal, para controlar o administrar el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo descriptiva, por cuanto el propósito es tomar los datos de la realidad, es decir, recolectar información sobre el proceso actual de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, para describir el proceso y posteriormente hacer su respectivo análisis.

Según establece, Sampieri (2003, P.117) los estudios descriptivos:

“Consisten en describir situaciones, eventos y hechos. Esto es, decir cómo es y cómo se manifiesta determinado fenómeno. Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (Danhke, 1989). Miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar. Desde el punto de vista científico, describir es recolectar datos (para los investigadores cuantitativos, medir; y para los cualitativos, recolectar información). Esto es, en un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide o recolecta información sobre cada una de ellas, para así describir lo que se investiga”.

Diseño de Investigación

Se considera de campo, por cuanto se obtienen datos de primera mano directamente de la realidad, de acuerdo a lo expuesto por Cerda, G. (1991. P. 132) la investigación de campo se "realiza en contacto directo con la comunidad, grupo de personas que son motivo de estudio". En este caso la información se obtiene de fuentes primarias, a través de un cuestionario aplicado a la población en estudio como son los empleados que laboran directamente con el proceso de recaudación del impuesto inmobiliario de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

Población y muestra

Población, según Sampieri (2003:p. 303), “Una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”.

Es decir, es un conjunto que representa todas las mediciones de interés para quien la obtiene.

Muestra, Para Sampieri (2003: p.305), “La muestra es, en esencia un subgrupo de la población”.

Para este estudio la población y la muestra será igual, es decir, de veintidós (22) personas, ya que para hacer el diagnóstico del proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, será tomado todo el personal que labora directamente con el mencionado proceso.

Técnicas e instrumentos para la recolección de datos

Para Sampieri (2003: p. 344).

“Recolectar datos implica tres actividades estrechamente vinculadas entre sí:

- 1.*Seleccionar un instrumento o método de recolección de datos* entre los disponibles en el área de estudio en la cual se inserte nuestra investigación o desarrollar uno. Este instrumento debe ser válido y confiable, de lo contrario no podemos basarnos en sus resultados.

- 2.*Aplicar ese instrumento o método para recolectar datos*. Es decir, obtener observaciones, registros o mediciones de variables, sucesos, contextos, categorías u objetos que son de Interés para nuestro estudio.

- 3.*Preparar observaciones, registros y mediciones obtenidas para que se analicen correctamente*”.

Las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de los datos de la presente investigación fueron:

Entrevista semiestructurada: Definida según Sampieri (2003: p.455) como, “Se basan en una guía de asuntos o preguntas y el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información sobre los temas deseados”.

La entrevista se realizó para determinar cuáles son los pasos que conforman el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal y poder identificar las personas encargadas directamente del desarrollo del proceso de recaudación, para poder aplicar el cuestionario a cada una de ellas.

Instrumentos de recolección de datos, el instrumento utilizado fue el cuestionario, para Sampieri (2003: p. 391), “**Un cuestionario** consiste en un conjunto de preguntas respecto a una o más variables a medir”.

El cuestionario será aplicado posteriormente a las personas encargadas directamente del desarrollo del proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

Técnicas de análisis e interpretación de la información

Posterior a la aplicación del cuestionario, se procedió a realizar la revisión y tabulación de los ítems en Excel, luego se vaciaron en una matriz general de datos y cuyo análisis se hace en función de dimensiones e indicadores indicando la frecuencia porcentual para cada ítem.

Cuadro N° 1: Operacionalización de las variables

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítems
Proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos	Datos personales de los empleados	* Cargo	1
		* Antigüedad	2
	Catastro	* Actualizado	3
		* Automatizado	4
		* Tabla de valores unitarios de la construcción	5
		* Información económica	6
	Eficiencia	* Oportunidad de la notificación	7
		* Eficiencia del proceso	8,13

	Proyectos	* Proyectos para mejorar recaudación	9
		* Autoliquidación	10
	Organización interna	* Conocimiento	10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6
	Recaudación	* Proporción	11
	Etapas	* Secuencia del proceso	12

Fuente propia

CAPITULO IV

ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS

A continuación se presentan los resultados obtenidos de la aplicación del instrumento a la muestra de estudio seleccionada. El análisis estadístico se muestra en función de tablas con su correspondiente frecuencia acumulada y valor porcentual.

Tabla N° 1:

Ítem: Indique el cargo que ocupa actualmente:

1	Directora de Planificación
2	Auditor
3	Director de Hacienda
4	Auditor
5	Secretaria Ejecutiva I
6	Jefe de Cobranza
7	Transcriptor de datos
8	Recaudador de cobranzas
9	Secretaria
10	Transcriptor de datos
11	Liquidador "Cobranzas"
12	Jefe de Recoin
13	Recaudador de cobranzas
14	Recaudador II
15	Evaluador de inmuebles I
16	Coordinador Supervisor de Inscripción, Registro y Archivo
17	Secretaria
18	Jefe de División de Catastro
19	Asistente de Oficina I

20	Geógrafo
21	Secretaria
22	Encargada de Oficina Técnica

Fuente propia

En la tabla N° 1 se muestra la relación de los cargos que ocupan las personas que fueron consultadas para esta investigación, estos son los empleados que laboran en el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

Tabla N° 2:

Ítem: Aproximadamente ¿Cuál es su antigüedad en la organización?

Alternativa	Fa	%
Menos de un (1) año	0	0
Entre 1 y 5 años	5	22.73
Entre 6 y 10 años	11	50.00
Entre 11 y 15 años	2	9.09
Entre 16 y 20 años	3	13.64
Entre 21 y 25 años	0	0.00
Más de 25 años	1	4.55

Fuente propia

En los resultados presentados en la Tabla N° 1, se observa que el 50% de los empleados de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal que fueron consultados, manifiestan que su antigüedad en la organización oscila entre 6 y 10 años. Un 22.73% manifestó que su antigüedad oscila entre 1 y 5 años, el 13.64% entre 16 y 20 años, el 9.09% entre 11 y 15 años y el 4.55% tiene más de 25 años laborando en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal. Esta información permite determinar que, el mayor número de empleados consultados tienen una antigüedad considerable para conocer completamente el proceso que se sigue en la Alcaldía para recaudar el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

Tabla N° 3:

Ítem: ¿El registro Catastral de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal está actualizado?

Alternativa	Fa	%
Si	8	36.37
No	13	59.09
No contestó	1	4.54

Fuente propia

En la tabla N° 3, se puede observar que el 59.09% de las personas consultadas afirman que el Registro Catastral de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal no está actualizado, el 36.37% afirma que si está actualizado y el 4.54% no contestó la pregunta señalada.

Es evidente que el Registro Catastral no está actualizado, lo que trae como consecuencia que si la Alcaldía no tiene actualizado el inventario de los inmuebles que existen en la ciudad no podrá por tanto realizar el cobro efectivo del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

Tabla N° 4:

Ítem: ¿El registro catastral es automatizado?

Alternativa	Fa	%
Si	14	63.64
No	6	27.27
No contestó	2	9.09

Fuente propia

En los resultados presentados en la tabla N° 4, se puede observar que el 63.64% de las personas consultadas afirman que el registro catastral es automatizado, el 27.27% afirma que no está automatizado y el 9.09% no contestó.

En una entrevista preliminar que se realizó al Gerente de Recoin, se obtuvo la información de que el registro catastral si está automatizado, por medio de un sistema específico para llevar el control del Catastro.

Tabla N° 5:

Ítem: ¿Las Tablas de Valores Unitarios de la construcción (TVUC), se encuentran debidamente actualizadas?

Alternativa	Fa	%
Si	8	36.37
No	11	50
No contestó	3	13.64

Fuente propia

En los resultados presentados en la tabla N° 6, se puede observar que el 50% de las personas consultadas afirman que las Tablas de Valores Unitarios de la Construcción (TVUC) no se encuentran debidamente actualizadas, el 36.37% afirma que si están actualizadas y el 13.64% no contestó.

Es importante señalar que según el artículo 11 literal “b” de la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, señala: “...b. El avalúo de la construcción se deberá realizar en base a las Tablas de Valores de la Construcción, aprobados por el Alcalde mediante Decreto...”, así mismo en el artículo 9 numeral 13 de la Ordenanza de catastro de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, señala: “Son facultades de la Oficina de Catastro:...9) Elaborar las Tablas de Valores Unitarios de la construcción (TVUC), de acuerdo con los estudios realizados y mantenerlas debidamente actualizadas.

Cabe destacar que los valores que se presentan en la mencionada tabla si no se encuentran actualizados, el resultado del avalúo de la construcción serán sesgados y no determinará el valor correcto y justo de los inmuebles.

Tabla N° 6:

Ítem: ¿La Oficina de Catastro suministra en forma permanente la información económica requerida por las Autoridades Tributarias Municipales a los fines de la Liquidación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos?

Alternativa	Fa	%
Si	17	77.27
No	4	18.18
No contestó	1	4.55

Fuente propia

En cuanto al análisis de los resultados presentados en la tabla N° 6, el 77.27% de las personas consultadas afirma que la Oficina de Catastro si suministra en forma permanente la información económica requerida por las Autoridades Tributarias Municipales a los fines de la Liquidación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, el 18.18% de las personas consultadas indican que no y el 4.55% de las personas consultadas no contestaron.

En el artículo 9 numeral 20 de la Ordenanza de Catastro de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, señala: “Son facultades de la Oficina de Catastro: ...20) Suministrar en forma permanente la información económica requerida por las Autoridades Tributarias Municipales a los fines de la Liquidación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos o Rurales, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza que regula dicho tributo, la presente Ordenanza y sus Reglamentos.

Tabla N° 7:

Ítem: ¿Los contribuyentes son notificados oportunamente del monto del impuesto que deben liquidar?

Alternativa	Fa	%
Si	14	63.64
No	5	22.73
No contestó	3	13.63

Fuente propia

En los resultados presentados en la tabla N° 7, se puede observar que el 63.64% de las personas consultadas afirman que los contribuyentes si son notificados oportunamente del monto del impuesto que deben liquidar, el 22.73% indican que los contribuyentes no son notificados oportunamente y el 13.63% no contestó al planteamiento formulado.

Tabla N° 8:

Ítem: ¿Considera usted que el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal es eficiente?

Alternativa	Fa	%
Si	12	54.55
No	6	27.27
No contestó	4	18.18

Fuente propia

De acuerdo a los resultados presentados en la tabla N° 8, al consultarle a los empleados de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal si consideran que el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos es eficiente, el 54.55% considera que si es eficiente, el 27.27% considera que no es eficiente y el 18.18% no contestó al planteamiento señalado. De lo anterior se puede concluir que la mayoría de los empleados considera que si es eficiente el proceso de recaudación del impuesto señalado.

Tabla N° 9:

Ítem: ¿Existen proyectos ya definidos para mejorar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal?

Alternativa	Fa	%
Si	13	59.09
No	7	31.82
No contestó	2	9.09

Fuente propia

En los resultados presentados en la tabla N° 9, se observa que el 59.09% afirma que si existen proyectos definidos para mejorar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, el 31.82% afirma que no existen tales proyectos y el 9.09% no contestó la pregunta señalada.

Tabla N° 10

Ítem: ¿Existe proyecto para implementar la autoliquidación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos?

Alternativa	Fa	%
Si	7	31.82
No	11	50
No contestó	4	18.18

De los resultados presentados en la tabla N° 10, se puede observar que el 31.82% señala que sí existe proyecto para implementar la autoliquidación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, mientras que el 50% señala que no existe tal proyecto, y el 18.18% no contestó al planteamiento señalado.

Es importante resaltar que el Director de Hacienda señala que no existe proyecto para la autoliquidación del Impuesto señalado.

Tabla N° 11

Ítem: ¿En la organización están definidos formalmente los siguientes aspectos, relacionados con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos?

10.1.- Procedimientos administrativos

Alternativa	Fa	%
Siempre	11	50
Casi siempre	4	18.18
A veces	5	22.73
Casi nunca	0	0
Nunca	0	0
No contestó	2	9.09

Fuente propia

De los resultados presentados en la tabla N° 11 se puede observar que el 50% de las personas consultadas señalan que siempre están definidos los procedimientos administrativos que se siguen para la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, el 18.18% señalan que casi siempre están definidos, el 22.73% señala que a veces se definen y un 2% no contestó al planteamiento señalado.

Es importante que los procedimientos administrativos específicos para realizar la recaudación del mencionado impuesto sean del conocimiento de todos los empleados vinculados con esa área, y que siempre sean definidos, es importante recalcar que el 50% de los empleados de una u otra forma no están informados correctamente a tiempo de los procedimientos establecidos, lo que hace necesario que se realicen programas para informar de los procedimientos a seguir en cada caso.

Tabla N° 12:

Ítem: ¿En la organización están definidos formalmente los siguientes aspectos, relacionados con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos?

10.2.- Normas generales

Alternativa	Fa	%
Siempre	6	27.27
Casi siempre	6	27.27
A veces	5	22.72
Casi nunca	1	4.55
Nunca	0	0
No contestó	4	18.19

Fuente propia

De los resultados presentados en la tabla N° 12 se puede observar que el 27.27% de las personas consultadas considera que las normas generales relacionadas con el proceso de recaudación de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos siempre son definidas, un 27.27% considera que casi siempre son definidas, el 22.72% considera que a veces son definidas y un 18.19% de las personas consultadas no contestó al planteamiento señalado. De lo anterior se puede concluir que un 54,54% considera que si tiene definidas las normas generales relacionadas con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

Tabla N° 13:

Ítem: ¿En la organización están definidos formalmente los siguientes aspectos, relacionados con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos?

10.3.- Las políticas

Alternativa	Fa	%
Siempre	9	40.91
Casi siempre	2	9.09
A veces	6	27.27
Casi nunca	1	4.55
Nunca	0	0
No contestó	4	18.18

Fuente propia

De los resultados presentados en la tabla N° 13 se puede deducir que el 40.91% de las personas consultadas, consideran que siempre están definidos formalmente las políticas relacionadas con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos, el 9.09% considera que casi siempre están definidas las políticas, el 27.27% considera que a veces las definen, el 4.55% considera que casi nunca son definidas y un 18.18% no contestó al planteamiento señalado.

En este caso se puede concluir que la mayoría considera que las políticas para la recaudación si son definidas, es importante que el 100% de las personas que laboran en el proceso de recaudación sean informadas de las políticas que serán aplicadas, para motivar al personal y vincularlo con los objetivos que se desean lograr.

Tabla N° 14:

Ítem: ¿En la organización están definidos formalmente los siguientes aspectos, relacionados con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos?

10.4.- Programas

Alternativa	Fa	%
Siempre	6	27.27

Casi siempre	5	22.73
A veces	5	22.73
Casi nunca	2	9.09
Nunca	0	0
No contestó	4	18.18

Fuente propia

En la tabla N° 14 se presenta los resultados que indican que el 27.27% de las personas que fueron consultadas para la investigación señalan que siempre son definidos los programas que se seguirán para efectuar la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, mientras que un 22.73% indica que casi siempre son definidos, igualmente un 22.73% señala que a veces son definidos los programas, un 9.09% indica que casi nunca son definidos los mencionados programas y un 18.18% no contestó al planteamiento indicado.

De lo anterior se puede concluir que existe una necesidad importante de informar a los empleados de los programas y actividades que se planifican para efectuar la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos, de esa manera podrán estar claros de las actividades específicas que cada uno en sus cargos debe realizar, con el fin de dar un efectivo cumplimiento a los programas planificados.

Tabla N° 15:

Ítem: ¿En la organización están definidos formalmente los siguientes aspectos, relacionados con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos?

10.5.- Decisiones de la institución

Alternativa	Fa	%
Siempre	7	31.82
Casi siempre	5	22.73
A veces	5	22.73
Casi nunca	1	4.55
Nunca	0	0
No contestó	4	18.18

Fuente propia

En cuanto al análisis de los resultados obtenidos, presentados en la Tabla N° 15, se deduce que el 31.82% de las personas consultadas señalan que siempre son definidas las decisiones que son tomadas, para la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, el 22.73% de las personas señalan que casi siempre son definidas, mientras que un 22.73% de los empleados consultados señalan que a veces son definidas las decisiones que se toman, el 4.55% de las personas señalan que casi nunca son definidas, mientras que un 18.18% no contestó a la pregunta formulada.

Se puede concluir que de una u otra forma la mayoría de los empleados están al tanto de las decisiones que se toman con respecto al proceso de recaudación del impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

Tabla N° 16:

Ítem: ¿En la organización están definidos formalmente los siguientes aspectos, relacionados con el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles urbanos?

10.6.- Capacitación y adiestramiento continuo para los empleados

Alternativa	Fa	%
Siempre	4	18.18
Casi siempre	2	9.09
A veces	10	45.45
Casi nunca	4	18.18
Nunca	0	0
No contestó	2	9.09

Fuente propia

De los resultados presentados en la tabla N° 16, se puede observar que el 45.45% de los empleados consultados señalan que, a veces reciben capacitación y adiestramiento, el 18.18% señala que siempre reciben capacitación, el 9.09% manifiesta que casi siempre lo reciben , un 18.18% indica que nunca reciben capacitación y adiestramiento y un 9.09% no contestó al planteamiento señalado.

Es importante que los empleados reciban capacitación y adiestramiento continuo en diferentes áreas de interés, para mejorar el rendimiento y obtener

conocimientos que contribuyan a mejorar el capital intelectual de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

Tabla N° 17:

Ítem: ¿Qué proporción representa los ingresos por Impuestos Inmobiliarios en relación con los otros impuestos municipales?

N°	Cargo que ocupa	Resultado
1	Directora de Planificación	2%
2	Auditor	5-8%
3	Director de Hacienda	5%
4	Auditor	50%
5	Secretaria Ejecutiva I	5%
6	Jefe de Cobranza	30%
7	Transcriptor de datos	No Contestó
8	Recaudador de cobranzas	No Contestó
9	Secretaria	No Contestó
10	Transcriptor de datos	No sabe
11	Liquidador "Cobranzas"	No Contestó
12	Gerente de Recoin	5%
13	Recaudador de cobranzas	No Contestó
14	Recaudador II	70%
15	Evaluable de inmuebles I	25%
16	Coordinador Supervisor de Inscripción, Registro y Archivo	90%
17	Secretaria	No Contestó
18	Jefe de División de Catastro	No Contestó
19	Asistente de Oficina I	No Contestó
20	Geógrafo	No Contestó
21	Secretaria	No Contestó
22	Encargada de Oficina Técnica	50%

Fuente propia

Los resultados que son presentados en la tabla N° 17, indican claramente que no existe una retroalimentación de la información con respecto a los resultados obtenidos cada período con relación a los índices de

recaudación de los impuestos, se puede observar que el Director de Hacienda y el Gerente de Recoin señalan que la proporción es del 5%, información que debe ser tomada en cuenta, ya que sus cargos son de relevancia importante en la Institución , así mismo la Directora de Planificación señala que la proporción es del 2% con respecto a otros impuestos.

Estos resultados, llevan a concluir que no se puede considerar eficiente ni efectivo el proceso actual que se sigue para recaudar el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, si así los fuera los resultados deberían ser totalmente diferentes.

Tabla N° 18:

Ítem: Indique en resumen los pasos del proceso de recaudación de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos

Respuestas	Fa	%
No Contestó	12	54.54
No tengo permiso para dar este tipo de información	1	4.54
El contribuyente se presenta, con el número de cédula se consulta por medio del sistema el estado de cuenta del contribuyente y posteriormente pasa a taquilla para su respectiva cancelación	9	40.92

Fuente propia

De acuerdo a los resultados presentados en la tabla N° 18, se puede observar que el 54.54% no contestó al planteamiento señalado, el 40.92% de las personas consultadas señaló en resumen que, el contribuyente es el quien se presenta para cancelar el impuesto, y una sola persona (4.54%) señaló que no tenía permiso para dar esa información.

Es evidente que, el proceso de recaudación se limita en un gran porcentaje a esperar que el contribuyente se presente en la Alcaldía para cancelar el impuesto, lo que normalmente ocurre puesto que necesitan la solvencia catastral para realizar alguna transacción con su inmueble.

Tabla N° 19:

Ítem: ¿Cómo considera usted que podría mejorar el proceso de recaudación del Impuesto Inmobiliario en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal?

Respuestas	Fa	%
No contestó	9	40.92
A través de una política orientada a una verdadera automatización y sobre todo a la sinceración de la información catastral, aunado al imperioso hecho de que dicho personal necesita las herramientas básicas para ejecutar su labor eficientemente.	3	13.65
Actualizando la base de datos y actualizando la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos.	3	13.65
Implementando la autoliquidación, actualizando la tabla de valores año 2006, Notificando las deudas 6 meses antes de su vencimiento, mejorar la políticas de la institución y las políticas de gobierno, mejorar el espacio físico, mejorar el trato de los empleados hacia los contribuyentes.	1	4.54
Tener varios puntos de recaudación en distintos puntos de la ciudad	1	4.54
Habilitando mas personal	1	4.54
Instalación de un sistema más sofisticado, mejoramiento de servicios en cuanto a: capacitación, suministros de tecnología, entre otros, ampliación y adecuación del espacio físico y renovación del recurso humano.	1	4.54
Actualizando el sistema de catastro, ya que las tarjetas catastrales están obsoletas	1	4.54
Contar con la colaboración de los contribuyentes	1	4.54
Notificando al contribuyente	1	4.54

Fuente propia

En los resultados presentados en la tabla N° 19, se puede observar que existen diversos puntos de vista u opiniones en cuanto a cómo se podría

mejorar la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, y sólo una persona considera la autoliquidación como una solución para mejorar la recaudación.

Finalmente, después de realizada la consulta a las 22 personas que laboran en el proceso de recaudación de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, se realizó el diagnóstico del mismo, lo cual deja ver que realmente el proceso que se sigue no es eficiente, evidenciándose entre varios aspectos, en el bajo porcentaje de recaudación con relación a otros impuestos municipales, el registro catastral no se encuentra actualizado, la Tabla de Valores Unitarios de la Construcción tampoco se encuentra actualizada, aún cuando la mayoría de los empleados consideran que el proceso si es eficiente, no se puede decir que el proceso es eficiente si los niveles de recaudación con relación a otros impuestos municipales no alcanza ni el 10%, lo que significa que el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos para la Alcaldía del Municipio San Cristóbal no es una fuente de ingresos considerable para proporcionar sustento para los gastos municipales y mucho menos, para satisfacer las necesidades del colectivo.

CAPITULO V

DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Estrategias que podrían mejorar la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal

Luego de haber realizado un diagnóstico del proceso actual de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio San Cristóbal, se analizó cada uno de sus componentes, de lo cual se logró determinar que existe una baja recaudación del mencionado impuesto, como consecuencia de la existencia de diversos factores como por ejemplo, la falta de actualización del registro catastral, la tabla de valores de la construcción tampoco se encuentra actualizada, el Municipio no es activo en la cobranza, la cancelación voluntaria del impuesto es estimulada por la concesión de rebajas por pronto pago, pero es con ocasión de la venta de los inmuebles cuando se exige la solvencia del impuesto, por las Oficinas de Registro.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario presentar una serie de estrategias que podrían mejorar la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal, una de ellas se puede tomar de la experiencia de otros Municipios, entre ellos la Alcaldía del Municipio Maracaibo que han visto los beneficios que otorga la implantación de un sistema de autoliquidación, siendo unos de los mejores ejemplos de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en Venezuela. Al promover la implantación de un sistema de autoliquidación se logra preservar la seguridad del contribuyente y alcanzar menores costos para la administración tributaria, aunado a esto es importante tener presente que es importante aplicar nuevas estrategias para los avalúos, la fiscalización, la promoción de una conducta tributaria cumplidora, entre otros.

¿En qué consiste la autoliquidación?, en la autoliquidación, el Municipio no determina ni liquida la obligación sino que lo hace el propio contribuyente y con base a ello paga lo que él considere como tributo

causado, tal como ocurre con el Impuesto sobre la Renta, de mayor tradición en el uso del sistema de autoliquidación sin necesidad de gestión de cobranza por parte de las autoridades tributarias municipales competentes. El mismo contribuyente determina su condición de acreedor del Municipio en el cual reside, estos se limitan a declarar y liquidar el tributo en formatos modelos suministrados por la propia administración. La administración municipal prescinde de elaborar las resoluciones y los recursos humanos, físicos y financieros pueden ser destinados a otras finalidades o prescindirse de ellos.

Para este caso específico del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos este sistema podría funcionar de la siguiente manera, que será descrita en cinco fases:

Fase I: De inscripción del Inmueble

Tal como lo establece la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos y la Ordenanza de Catastro de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, existe la obligación por parte de los contribuyentes de inscribir el inmueble ante la División de Catastro.

Fase II: Avalúo de los Inmuebles

Los impuestos sobre inmuebles urbanos para ser justos y productivos requieren por una parte un buen avalúo inicial y, por otra, una reevaluación periódica que refleje los cambios en el valor. Las valuaciones frecuentes mantienen la legitimidad del impuesto y reducen el riesgo de que se registren cambios repentinos y drásticos en las cargas fiscales como consecuencia de importantes aumentos en las valuaciones catastrales. Por estas razones, el ciclo de valuación necesita ser bastante corto.

En un sistema basado en la valuación, tal como se aplica en el Municipio San Cristóbal, donde el valor de las propiedades está en constante cambio, un ciclo más breve para las reevaluaciones evidentemente reflejaría mejor las condiciones actuales del mercado. Así mismo se hace necesario e imprescindible mantener actualizada la Tabla de Valores Unitarios de la

Construcción, valores que deben ser actualizados a fin de darle el valor justo y actualizado de los inmuebles.

El funcionamiento de todo impuesto sobre Inmuebles Urbanos requiere la actualización periódica de su base imponible. Esto es fundamental para los contribuyentes y también para el fisco. Para los primeros, es cuestión de justicia pues el impuesto se basa en el valor de mercado de terrenos y construcciones, y este valor varía (hacia arriba o hacia abajo) con el paso del tiempo. Para el segundo, es igualmente importante, no sólo para que haya justicia en la recaudación sino porque la tendencia normal de los mencionados valores es hacia el alza y es necesario tener esto en cuenta para mantener actualizada la recaudación. La atención de las necesidades sociales así lo exige.

Por estas razones, se debe precisar la frecuencia de los reavalúos o por lo menos fijar parámetros de referencia al respecto, que indiquen un mínimo y máximo. A nivel internacional esta frecuencia es de cuatro (04) a cinco (05) años, aunque es muy común que no se cumpla en este lapso. En economías inflacionarias son necesarias además, disposiciones sobre ajustes anuales por inflación.

Según investigaciones realizadas Colombia, ha diseñado una solución simultánea para ambos requerimientos de este impuesto: el valor de cada inmueble aumenta anualmente según la tasa de inflación, pero sólo durante un período de cinco años; durante este período el Catastro debe actualizar el avalúo de todas las propiedades. Transcurrido éste, si no hay un nuevo valor catastral (fruto del estudio respectivo), ya no es legalmente posible un nuevo ajuste inflacionario sobre la base anterior y el último valor se mantendrá hasta tanto haya un nuevo avalúo general de propiedades.

Fase III: Notificación a los contribuyentes del resultado de los avalúos realizados a sus inmuebles

Para esto, la Alcaldía a través de su página Web debe notificar a los contribuyentes anualmente el valor de su inmueble, que fue determinado en los avalúos realizados o el ajuste por inflación aplicado. Para esto el contribuyente al ingresar su número de cédula al portal de la Alcaldía le permita ver cual es el valor de su inmueble a través de una opción diseñada para tal fin, esto con la

finalidad de que el contribuyente conozca el valor de su base imponible y proceda a calcular el impuesto a pagar para el período correspondiente.

Así mismo los contribuyentes deben realizar la declaración oportunamente si existe modificación del Inmueble en el transcurso de un período.

Fase IV: Declaración y autoliquidación del Impuesto

Para la declaración del Impuesto, la Alcaldía debe facilitar las planillas de declaración incluyendo en la misma un desprendible para la autoliquidación del impuesto, tal como son las planillas de declaración del Impuesto sobre la Renta, por ejemplo.

Otra opción es la declaración por medio del portal de la Alcaldía a través de Internet, de manera tal que existan diferentes opciones que el contribuyente pueda utilizar y que le facilite la declaración de su Impuesto. Una vez el contribuyente decida la vía por la cual va a realizar la declaración, se procede a la autoliquidación del Impuesto el cual puede ser a través de la participación y colaboración de los bancos y demás instituciones financieras, en cuanto se refiere a la percepción del impuesto. Los bancos, cuentan con un buen número de taquillas receptoras y varias agencias o sucursales, además de estrictas medidas de seguridad y control interno.

En la relación Municipio- Banco, por recaudación de los tributos, todos ganan: los contribuyentes por disponer de mayores taquillas receptoras y en consecuencia, menos pérdida de su tiempo; el Municipio, porque puede prescindir de los gastos por recursos humanos, físicos y financieros que exige la función recaudadora; y el banco por aumento de su cartera de captación de depósitos que es una de la finalidades de la intermediación financiera.

Fase V: Fiscalización

Aunque el objetivo principal de toda moderna administración tributaria es del cumplimiento voluntario de la obligaciones por parte de los contribuyentes o responsables, inicialmente es importante determinar si todos los sujetos pasivos procedieron a realizar su inscripción ante la División de Catastro de forma oportuna. En este sentido la función de fiscalización es la de identificar

aquellos contribuyentes que no hayan manifestado su obligación, adoptando las medidas pertinentes para obtener tal cumplimiento.

Por otra parte, también se debe investigar las declaraciones presentadas, para llegar a determinar si son correctas o no, si se ajustan o no a los valores presentados según la información suministrada acerca del valor de sus inmuebles, y el correcto cálculo del impuesto correspondiente.

Finalmente es importante señalar que la implantación de un adecuado sistema de autoliquidación ayuda a obtener un mayor rendimiento en la recaudación y un menor costo. Así mismo, exige la implantación de adecuados controles para disuadir conductas dirigidas a evadir el pago de los tributos efectivamente causados y un buen cuerpo de auditores fiscales para hacer los reparos tributarios es parte esencial del sistema de autoliquidación.

Fase VI: Propiciar una Conducta tributaria cumplidora

Si se desea diseñar un nuevo sistema que regule la función recaudadora es necesario que difiera de los actualmente en vigencia en dos aspectos esenciales:

1. Respeto de los derechos y garantías de los contribuyentes y
2. Propender, a lograr una conducta tributaria cumplidora.

La construcción de una conducta tributaria cumplidora debe ser el objetivo básico de todo proceso de reforma fiscal. Para ello, es necesario:

1. La transparencia de gestión que posea la administración;
2. El grado de participación que el gobierno otorgue a los administrados en la gestión de gobierno, ya sea que ésta se dé en su gestación, control o ejecución;
3. el grado de participación que el administrado pretenda y efectivamente ejerza.

CONCLUSIONES

Partiendo del diagnóstico realizado al proceso actual de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio San Cristóbal y del análisis de cada uno de los componentes que conforman el mencionado proceso se observa que existe un bajo nivel de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

Se determinó que en relación al total de ingresos por impuestos Municipales, el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos alcanza sólo el 5% aproximadamente, el registro catastral no se encuentra actualizado, la Tabla de Valores de la Construcción utilizada para realizar los cálculos de los avalúos de los inmuebles tampoco se encuentra actualizada, los empleados no reciben permanentemente cursos de capacitación y de actualización para mejorar su desempeño laboral, según describen los mismos empleados de la Alcaldía, el contribuyente acude a la Alcaldía a solicitar su estado de cuenta para cancelar el impuesto, lo que generalmente ocurre porque los contribuyentes necesitan la solvencia municipal para realizar tramites con sus inmuebles, el registro catastral se encuentra automatizado y si existen proyectos en la Alcaldía para mejorar el proceso de recaudación, aun cuando no se conoce exactamente en que consisten los mencionados proyectos.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, y a juicio de la autora el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos aplicado en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, no es eficiente, por lo cual es necesario aplicar nuevas estrategias que permitan mejorar la recaudación y que se mantenga en aumento con el paso del tiempo, es necesario aplicar estrategias con visión de futuro, que permita incrementar gradualmente los ingresos por vía del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

Es importante destacar, que la autoliquidación puede ser una estrategia a considerar, pero aunado a esto es necesario aplicar estrategias vinculadas con el avalúo de los inmuebles, la notificación a los contribuyentes del resultado de los avalúos realizados a los inmuebles, la fiscalización y con gran importancia hay que destacar que es necesario propiciar una conducta tributaria cumplidora.

RECOMENDACIONES

En función del diagnóstico realizado se recomienda dar a conocer los resultados a la Administración Tributaria de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, de manera que establezcan estrategias que se orienten a implantar un nuevo sistema de recaudación.

Se recomienda la divulgación de las estrategias planteadas, para mejorar el proceso de recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio San Cristóbal, como herramienta para las autoridades tributarias municipales a fin de establecer nuevos mecanismos que permitan incrementar la recaudación de este impuesto.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Álvarez G. (2002). ***Mecanismos para la optimización de la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos en el Municipio Iribarren del Estado Lara.*** Universidad Católica del Táchira/Universidad Centrooccidental Lisandro Alvarado
- Cuicas M. (2002). ***Incidencia del catastro urbano sobre la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio Iribarren de Barquisimeto. Universidad Centrooccidental "Lisandro Alvarado".*** Universidad Católica del Táchira/Universidad Centrooccidental Lisandro Alvarado
- Castillo N. (2002). ***El Conocimiento de la Ordenanza de Impuestos Sobre Inmuebles Urbanos y su Relación con el Cumplimiento Tributario en la Alcaldía del Municipio Iribarren en la Ciudad de Barquisimeto, Edo. Lara en el año 1999.*** Universidad Católica del Táchira - Universidad Centrooccidental Lisandro Alvarado.
- Troconis F. (2002). ***Evaluación del Proceso de Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Iribarren del Estado Lara Año 2002.*** Universidad Centrooccidental "Lisandro Alvarado".
- Guevara M. (2003). ***Gerencia y Política Fiscal en la Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos. Municipio Araure-Estado Portuguesa 2000-2001.*** Universidad Centrooccidental "Lisandro Alvarado".
- Villegas J. (2004). ***La tributación de los entes locales.*** II Jornadas de derecho tributario "la Tributación Local". Universidad Católica del Táchira.
- Villegas J. (2000) ***Configuración de las Haciendas Locales en la Constitución de 1999.*** Revista TRIBUTUM N° X
- Melinkoff R. (1990). ***Los procesos administrativos.*** Editorial Panapo. Caracas
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. ***Gaceta Oficial de Venezuela***, 5.453 (Extraordinario), marzo 24, 2000.
- Ley Orgánica del Poder Público Municipal. ***Gaceta Oficial de Venezuela***, 38204, Junio 8, 2005.
- Ordenanza sobre Catastro. ***Gaceta Municipal del Municipio San Cristóbal***, 047 (Extraordinario), Agosto 9 ,2002.
- Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos. ***Gaceta Municipal del Municipio San Cristóbal. N° 040*** (Extraordinaria), diciembre 2004.

- Paniagua, F. (1998). ***Impuesto sobre la propiedad inmobiliaria: su papel en el sistema impositivo y análisis de sus efectos económicos y urbanísticos.*** Revista TRIBUTUM N° V.
- Evans, R. (1998). ***Introducción al régimen impositivo municipal venezolano.*** Mc. Graw Hill. Caracas
- Sampieri R, y otros. (2003). ***Metodología de la investigación.*** Mc. Graw Hill. Caracas
- Yi Hung, A. (2006). **El valor de la información catastral.** Documento en línea. Disponible: <http://www.tuavaluo.com/tema3.htm>. Consulta (2006, abril 22)
- Cerda, G. (1991). ***Los elementos de la Investigación.*** Santa Fé de Bogota. Editorial el Búho.
- Rachadell y otros. (1998). **Tributación Municipal en Venezuela II. Aspectos Jurídicos y Administrativos.** Caracas. Ph. Editorial C.A.
- Brewer-Carias, A. (2005). **Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Introducción general al régimen del Poder Público Municipal.** Caracas. Editorial Jurídica Venezolana.
- Rachadell, M. (2005). **Ley Orgánica del Poder Público Municipal. La Hacienda Pública Municipal.** Caracas. Editorial Jurídica Venezolana.
- Sánchez, S. (2000). **Los primeros tributos en la San Cristóbal del siglo XVI.** Revista Tachirenses de Derecho N° 12 (2000). Universidad Católica del Táchira.
- Sánchez, S. (2003). **San Cristóbal Urbs Quadrata. El hecho histórico de una villa Venezolana en el período hispánico.** Universidad Católica del Táchira.

ANEXOS

ANEXO A

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACION EN GERENCIA TRIBUTARIA**

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

Investigadora: Marisela Méndez Ortiz

ANEXO B

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACION EN GERENCIA TRIBUTARIA**

ACTAS DE VALIDACION DEL INSTRUMENTO

Investigadora: Marisela Méndez Ortíz

ANEXO C

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACION EN GERENCIA TRIBUTARIA**

ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

Investigadora: Marisela Méndez Ortiz