



Organización de las Naciones Unidas
para la Alimentación y la Agricultura

FICHA METODOLÓGICA
FICHA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO FISCAL DE LOS
PAT

Alden Jiron
Mario CastejonAutor
FAO

Contenido

Presentación	2
1 Impacto de las Acciones de los PAT en el Incremento de la Recaudación Fiscal	3
1.1 La Propiedad y su Impacto en las Operaciones Fiscales	3
2 Factores que Afectan el Valor Catastral	4
2.1 Elementos Críticos para la Evaluación de la Recaudación Fiscal	8
2.2 Indicadores Base para el Seguimiento de las Operaciones Fiscales	9
2.3 El Impacto Fiscal desde la Perspectiva de la Evaluación Ex-ante de la Inversión	11
3 Presentación de los Resultados	11
ANEXOS	13
Anexo 1: Matriz de Análisis Situacional Fiscal por Tipo de Agente	13
Anexo 2: Metodología de Valoración por Tipo de Caso	20
Anexo 3 : Hoja de Evaluación de las Operaciones Fiscales Vinculadas a la Propiedad	22
Anexo 4: Hoja de Medición del Impacto Fiscal por Municipio Generales	27
Cuadros y gráficos	
Cuadro 1: Relación de Métodos y Variables que Miden Recaudación Fiscal	6
Cuadro 2: Pasos para M&E de las Operaciones Fiscales	7
Cuadro 3: Concepto de los Indicadores y Variables Principales.....	10
Cuadro 4: Ejemplo de Estructuración y Presentación Básica de Resultados	12
Gráfico 1: Generación de los Valores Catastrales	5

Presentacion

Esta ficha tiene como objetivo el establecer las pautas básicas para la medición y evaluación de las operaciones en el ámbito fiscal, que son pertinentes o vinculadas a los bienes inmobiliarios, principalmente en el nivel municipal (sub-nacional) y por extensión a las acciones fiscales potestad de los Gobiernos Centrales. El cálculo de los incrementos en la recaudación fiscal, como efectos de los Programas de Administración de Tierras (PAT), es uno de los elementos clave que se considere en el Análisis Económico, Financiero y Fiscal (AEFF) de los PAT.

1 Impacto de las Acciones de los PAT en el Incremento de la Recaudación Fiscal

Al ser los municipios las entidades de gobierno más cercanas a la población son objetivo de apoyo de los PAT, debido a la cercanía, adaptación al medio y receptividad por parte de la población. Los PAT generalmente invierten recursos en la actualización de los catastros, modernización de los sistemas municipales de información de la propiedad, capacitación del personal de la Unidades catastrales los cuales generalmente refuerza los sistemas municipales de administración de tierra. Sin embargo, son elementos inherentes a la labor municipal, la gobernanza, la transparencia y la capacidad técnica, que se manifiestan en la calidad de servicios que brindan a contribuyentes. Para recaudar es necesario tener la confianza y credibilidad de los contribuyentes, generar información confiable y actualizada de la base fiscal (impositiva y de contribuyentes) que sea incuestionable, y finalmente, tener la voluntad de recaudar.

Asimismo, el fin último de la recaudación fiscal, es incrementar los beneficios para el conjunto de la población que contribuye al impuesto. Para ello, se busca que las operaciones de recaudación fiscales, en particular a nivel de los municipios impacten finalmente en el desarrollo o creación de servicios públicos que generen bien estar y desarrollo económico para los ciudadanos.

1.1 La Propiedad y su Impacto en las Operaciones Fiscales

En la mayoría de los países occidentales la tierra es considerada un bien y tiene un dueño, por el derecho de ejercer la propiedad y contar con seguridad sobre la tenencia, el dueño tributa al Estado un pago que se cobra en términos regulares. Generalmente existen dos tributos asociados a la propiedad, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), en muchos casos colectados por las Alcaldías Municipales, y el Impuesto sobre la Renta (ISR), generalmente potestad del gobierno central. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles en la mayoría de los países representa un porcentaje del valor catastral de la tierra y otros porcentajes por el valor de bienes inamovibles (máquinas, equipos, construcciones) que están instalados en la propiedad.

Los dueños de la tierra pueden ser personas naturales y/o personas jurídicas, en forma individual o grupal. El Estado reconoce como propietarios a las personas naturales, comunidades, asociaciones, empresas, instituciones y al Estado mismo. El ejercicio del derecho de propiedad de cada una de estas posibles entidades es regulado por el Estado.

El Impuesto sobre la Renta se cobra sobre la utilidad generada (ganancia de capital) en el traspaso de un bien, en este caso la propiedad, y puede adoptar distintas modalidades de un país a otro. Existen países donde el ISR se cobra sobre la renta presunta y en otros sobre la renta declarada. Los que cobran la renta presunta determinan, mediante mecanismos propios, cual es el valor del bien y determinan el valor a pagar a partir de ese valor. Esta acción la pueden realizar al momento del traspaso o de manera periódica¹. En el caso de la renta declarada el impuesto se cobra sobre el valor declarado de la transacción. Existen casos en que hay modalidades mixtas, es decir, las leyes contemplan el uso de ambos mecanismos (Presunta, Declarada) siempre y cuando con cualquiera de ellos el resultado sea de máximo beneficio para el Estado. En cualquiera de ambos tributos (IBI, ISR) el punto central es el valor de la propiedad, o sea el Valor Catastral.

2 Factores que Afectan el Valor Catastral

Determinar y mantener actualizado el Valor Catastral resulta en un proceso complejo, debido a la vinculación que existe entre aspectos políticos y aspectos administrativos. Para que los Valores Catastrales cambien debe haber una voluntad política y condiciones administrativas eficientes. Lo anterior es sumamente importante para el IBI y en menor cuantía para el ISR.

Entre los factores de orden político que son importantes para determinar el valor catastral y la recaudación fiscal están: a) Temporadas de Procesos Electorales, b) Uso de Influencias con los Funcionarios, c) Conflictos de Intereses (Propietarios-Funcionarios), d) Percepción de Uso del Tributo². En los factores de orden administrativo destacan: a) Información de la Base Tributaria (Propiedades, Valores Catastrales), b) Información de la Base de Contribuyentes, c) Capacidad Técnica de la IAT, d) Facilidades de Acceso (Contribuyente, Propiedad). Generalmente los factores de orden político se dejan fuera del rango de estudio, debido a que no son cómodos de trabajar con los funcionarios encargados y se les asigna un valor nulo de impacto. Por lo cual, la valoración del desempeño en materia de recaudación se sustenta en los factores administrativos fundamentalmente.

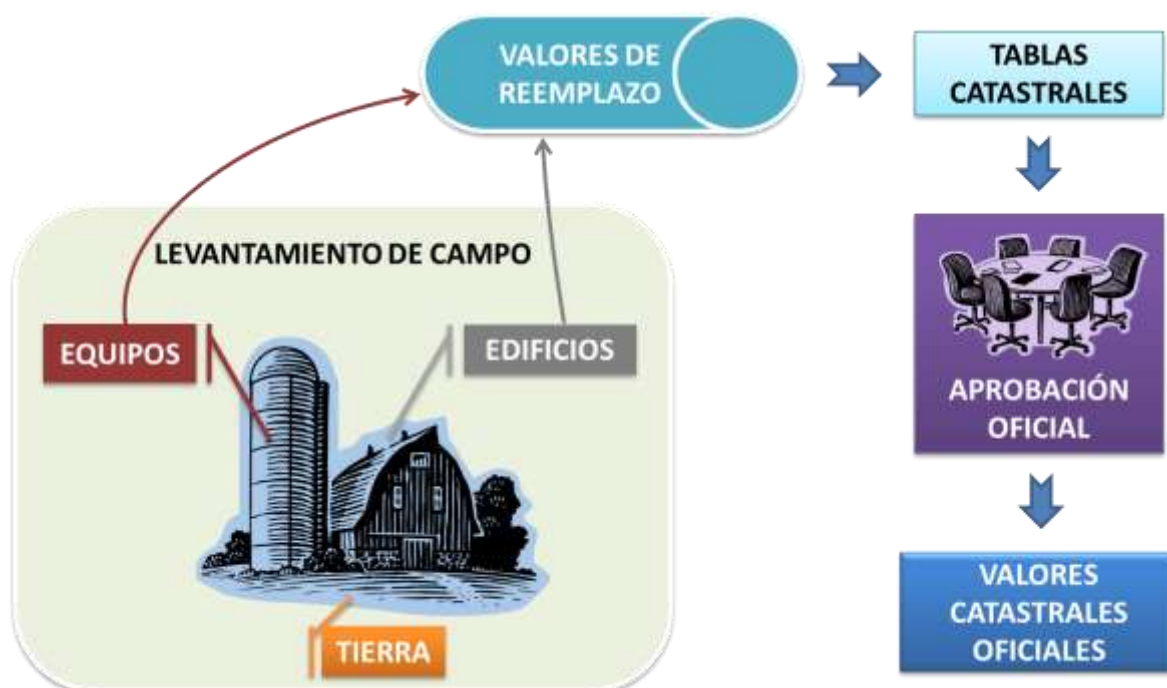
En América Central el IBI suele ser de competencia municipal. Cada dos años se realiza una Encuesta Catastral, que es la fuente de información sobre valores de mercado que sirve para actualizar las Tablas de Valores Catastrales. Estas Tablas deben ser aprobadas por el Máximo Órgano Consultivo (Concejo, Asamblea, Directiva, etc.) del municipio, para que luego la Alcaldía las utilice en la valoración de las propiedades

¹ En algunos países el cobro de la renta presunta de manera periódica se justifica por las inversiones que realiza el Estado en obras civiles que incrementan el valor de la propiedad. Por lo tanto, para financiar estas inversiones el cobro de este tributo es un mecanismo aceptable para las poblaciones atendidas.

² La percepción del contribuyente se afecta por el destino o uso de un impuesto. Un impuesto es dirigido cuando el producto de su recaudación ya tiene un destino específico, por ejemplo, que el IBI se usara para el mantenimiento de calles, puentes u otras estructuras viales. Si el contribuyente está de acuerdo con el uso generalmente lo pagará sin mayor oposición.

El Valor Catastral es resultado de un proceso sistemático de indagación, comparación y revisión de datos, el cual tiene que ser reflejo de una voluntad e iniciativa de recaudación. Recolectar y procesar la información necesaria para llegar a tener el Valor Catastral más actual es relativamente costoso por lo que debe ser relacionado con acciones concretas que garanticen una adecuada recaudación. El gráfico 1 muestra en síntesis los elementos que llevan a lograr el Valor Catastral, aprobado oficialmente.

Gráfico 1: Generación de los Valores Catastrales



1. Alternativas Metodológicas para la Medición del Incremento en la Recaudación Fiscal

Existen tres alternativas metodológicas para medir el incremento en la recaudación fiscal. Estas alternativas pueden utilizarse en su conjunto o por separado, ello depende de la calidad y disponibilidad de la información de las IAT. Las alternativas metodológicas son las siguientes:

- 1) Medición del Crecimiento en la Recaudación Municipal. Partiendo del acceso a la base de datos de contribuyentes municipales y la base tributaria correspondiente, es posible ver la evolución de los montos recaudados. Con esta información se puede visualizar si la transferencia de información del barrido catastral y del fortalecimiento de la capacidad de administración de tierras por parte de los PAT surtieron efectos sobre la incorporación de nuevos contribuyentes. Un análisis con los registros de años anteriores permitiría determinar tendencias y hacer ajustes y/o correcciones de los esfuerzos de recaudación.

- 2) Análisis basada en los resultados de los ejercicios. Debido a que los municipios están generalmente obligados a reportar los montos recaudados y publicarlos en sus memorias anuales de gestión, se puede contar con la información suficiente para calcular las variaciones en los montos recaudados. Existen sin embargo posibles sesgos debido a que no se cuenta siempre con información de la base impositiva y de eventuales cambios que pueden ser causados por diferentes factores fuera del control de los PAT (periodos económicos críticos que disminuyen las posibilidades de recaudación, multas cobradas por pagos atrasados, etc.).
- 3) Análisis basada en los Impuestos de propiedad recolectados por el Estado. Si la información en el ámbito municipal no es suficiente entonces es posible medir el incremento usando las fuentes nacionales. Este enfoque sería por extensión, puesto que se considera que el Estado recauda utilizando bases de información similares a las municipales, entonces, si éste aumenta su recaudación, es muy probable que las municipalidades también.

En los anexos 1 y 2, y en el Cuadro 1 se presentan las variables de datos que pueden ser utilizadas para determinar progresos en la recaudación fiscal.

Cuadro 1: Relación de Métodos y Variables que Miden Recaudación Fiscal

Método	Base Fiscal	Base Contribuyentes	Base Impositiva	Base Catastral	Recaudación (Montos)
Crecimiento de la Recaudación	IBI e ISR	Contribuyentes - Inscritos - Visitados - Pagaron	Valores de la Propiedad Actualizada	Pedidos: - Inscritos - Actualiz. - Pagaron	- Anualidad - Mora - Multas - Descuentos - Exentos
Resultado de los Ejercicios	IBI e ISR	Contribuyentes que pagaron	Variación del valor de las propiedades	Pedidos que pagaron	IDEM
Impuestos Colectados por el Edo	ISR	Contribuyentes que pagaron	Valor de las propiedades vendidas	Pedidos que se vendieron	IDEM
Aporte del PAT	Vinculación del Barrido con el catastro fiscal	Datos de los Propietarios	Actualización de los Valores Catastrales	Descripción Física de las Propiedades	Proyección / Potencial Fiscal de Localidades

2. Pasos Vinculadas al Monitoreo y Evaluación de las Operaciones Fiscales

Las labores de M&E de las Operaciones Fiscales resultan algunas veces difíciles de realizar porque es necesario obtener información monetaria que no siempre es de acceso público. Algunas de las acciones son posibles de realizar utilizando distintas metodologías, pero se busca siempre lograr información confiable y oportuna. En el cuadro 2 se muestran los pasos a realizar para llevar a cabo el seguimiento y evaluación de la recaudación fiscal.

Cuadro 2: Pasos para M&E de las Operaciones Fiscales

Pasos	Ex Ante	Intermedio	Ex Post
Evaluación del costo de M&E de la recaudación	Costos de Definir la Línea de Base, para el establecimiento del PAT en su inicio	Costos de Levantamientos Intermedios Anuales (coincidentes con los años fiscales)	Costos de realizar la evaluación ex post para la conclusión o cierre del PAT
Definición de la metodología a utilizar	Definición de la metodología para obtener los datos de recaudación en períodos sucesivos. Visualizar los elementos cualitativos y los cuantitativos	Un levantamiento anual debe ser comparable a previos y siguientes, el control de calidad puede ser de tipo aleatorio y en base muestral. Adaptación de la metodología manteniendo las equivalencias correspondientes	Evaluación de adaptaciones y validación de la metodología final a usar, con el objetivo de mantener las equivalencias.
Validación de Criterios de Personal	Seleccionar personal con mucho conocimiento de la zona a evaluar, práctica fiscal municipal y estructuración de Tablas Catastrales	Asignar a técnicos capacitados la revisión y aplicación de modelos muestrales para la validación estadística de la recaudación fiscal.	Procurar mantener al personal que levantó la Línea de Base, o implicado en el M&E. Con la asistencia de expertos fiscales revisar y validar las acciones y ejercicios realizados.
Implementación de la Recolección de Información	Comprobación de la existencia y antigüedad de las Tablas Catastrales.	Verificación de la ejecución de encuestas catastrales y la actualización de las tablas catastrales	Comprobación de la disponibilidad de Tablas Catastrales Actualizadas
	Estructurar los datos siguiendo el ejemplo de los Anexos 3 y 4.	Idem	Idem
	Definición de las condiciones y/u obstáculos que inciden en la recaudación fiscal	Anotación de los cambios en las condiciones y/u obstáculos iniciales	Medición y valoración de la remoción de obstáculos, así como el mejoramiento de las condiciones de recaudación por acción del Programa
Procesamiento de Datos e Información	Definición y ejecución de los procesos y sus parámetros de control. Ver condiciones con respecto al Anexo 1.	Procesar los datos para comprobar la pertinencia y actualización de las Tablas Catastrales. Hacer ajustes con respecto al Anexo 2.	Procesar los datos para validar el uso y actualización de las Tablas Catastrales. Revisar con respecto a las situaciones y condiciones contempladas en los Anexos 1 y 2.
Progresión de las Políticas Fiscales	Análisis de las políticas fiscales	Reunir las directrices que en materia fiscal definen las acciones de recaudación	Establecer una línea de progresión de las políticas, valorando su coherencia con respecto a las metas y fines de la recaudación fiscal
Evaluación de los	Estructuración de la	Hacer Informes de	Con base al incremento de

Datos e Información Reunida	Línea de Base de la recaudación fiscal del IBI y el ISR inmobiliario	seguimiento y descripción de la progresión de la recaudación fiscal	la base de datos catastral municipal y la actualización de la lista de contribuyentes se calcula el incremento de la recaudación fiscal atribuible a Proyecto.
Análisis Cualitativo	Identificar áreas de oportunidades para incrementar la recaudación fiscal a través de la actualización del catastro y del fortalecimiento de las capacidades municipales	Análisis de Cambios en las Políticas de Recaudación Fiscal. Balance de la Labor de Actualización de las Tablas Catastrales	Análisis de la inversión adicional que realizó el municipio a través del incremento del IBI, así como de la transparencia en el uso. Lecciones aprendidas en materia del fortalecimiento de la operaciones fiscales a través del PAT
Análisis económico, financiero y Fiscal (Véase Sección de la AEFF)	A partir de la información de la línea de base se realiza una proyección sobre 10 años del aumento posible de la recaudación, utilizando las estimaciones del número y tipo de parcelas del barrido catastral	Se actualizan las proyecciones de aumento posible de la recaudación con las cifras del barrido catastral a nivel del municipio	El monto del incremento de la recaudación fiscal atribuible al PAT es incorporada al análisis fiscal del Proyecto, como uno de los beneficio nacional del Proyecto

2.1 Elementos Críticos para la Evaluación de la Recaudación Fiscal

El análisis de la recaudación fiscal es integral, es decir, los factores que le afectan no pueden verse o evaluarse de manera aislada, independientemente de que sean controlables, total o parcialmente por las instituciones recaudadoras. La precisión en la consideración de estos elementos permite el desarrollar e implementar una estrategia fiscal exitosa. Los elementos críticos para la evaluación son los siguientes :

1. Valoración de la Legalidad. En muchos sistemas existen. diferentes modelos de tenencia que definen la legalidad de la propiedad y la posesión. Los modelos están amparados por Leyes, pero existen traslapos en sus alcances y en jurisdicciones los cuales generan conflictos entre sí. Esto es destacable en los territorios donde se traslapan formas de propiedad como la privada, la comunitaria (indígena), la ejidal (Alcaldía) y la estatal. La obligación de pago de tributos por cada una de ellas: impuestos (privada) y cánones (comunitaria, ejidal y estatal) puede generar conflictos entre las autoridades cuando todas ellas están facultadas para cobrar sobre la tierra.
2. Condiciones Socioeconómicas en el Territorio. Las condiciones inherentes al empleo, educación e ingreso son relevantes para determinación de las capacidades de los contribuyentes para cumplir con sus obligaciones tributarias.

3. El Uso Productivo de la Propiedad. Aunque las condiciones socioeconómicas fueran favorables, si la propiedad tiene una finalidad productiva, el resultado del ejercicio productivo generalmente afecta la voluntad del pago de impuestos.
4. El Uso del Impuesto. De la misma manera que resulta importante conocer el incremento de la recaudación fiscal atribuible al PAT, es necesario evaluar el nivel de transparencia en su uso y de qué manera se invierte en obras o servicios que beneficien a los ciudadanos.

En el Anexo 3 se presenta un ejemplo de la Hoja de Evaluación de las Operaciones Fiscales, este instrumento ejemplifica la estructura básica de información que podría llegar a contemplarse recolectar, procesar y luego presentar para análisis y toma de decisiones.

2.2 Indicadores Base para el Seguimiento de las Operaciones Fiscales

En el cuadro 3 se presentan los indicadores útiles para evaluar el impacto de los PAT en las operaciones de recaudación fiscal.

Cuadro 3: Concepto de los Indicadores y Variables Principales

Indicador	Ámbito	Concepto	Variables Principales
Estructura Impositiva y Recaudación Fiscal	P/I	Cuantificación del impacto fiscal de los procesos de ordenamiento de la propiedad partiendo de la estructura impositiva y la recaudación obtenida	<u>Mandato legal para cobro del IBI y el ISR (traspasos).</u> <i>Regulaciones emanadas de la Ley correspondiente</i> <u>Base de Recaudación.</u> <i>Número de Propiedades, Actualización, Precisión en la Descripción, etc.</i> <u>Base de Contribuyentes.</u> <i>Identificación, Actualización, Generalidades, etc.</i> <u>Ingreso de la Recaudación.</u> <i>Volumen de impuestos recaudados en IBI y en IRS (traspasos)</i>
Cambios en la Base de Contribuyentes y la Base Impositiva	P/I	Cuantificación del impacto fiscal de los procesos de ordenamiento de la propiedad partiendo de cambios en la Base de Contribuyentes y/o cambios en la Base Impositiva	<u>Base de Recaudación.</u> <i>Número de Propiedades, Actualización, Precisión en la Descripción, etc.</i> <u>Base de Contribuyentes.</u> <i>Identificación, Actualización, Generalidades, etc.</i>
Ingresos por Tipo de Contribuyente	P/I	Cuantificación del ingreso fiscal asociado a la propiedad inmueble de acuerdo a una tipología de contribuyentes	<u>Base de Contribuyentes.</u> <i>Identificación, Actualización, Generalidades, etc.</i> <u>Ingreso de la Recaudación.</u> <i>Volumen de impuestos recaudados en IBI y en IRS (traspasos)</i>
Inversión en Mejoramiento de la Información Catastral Municipal	S/I	Cuantificación de la inversión que las instituciones realizan para el mejoramiento de la información catastral en el nivel municipal	<u>Adquisición de Equipos.</u> <i>Compra de nuevos equipos y reemplazo de obsoletos.</i> <u>Capacitación del Personal.</u> <i>Capacitación y entrenamiento a funcionarios.</i> <u>Revisión de Procesos.</u> <i>Análisis y revisión de los procesos de información en uso a fin de mejorarlos.</i>
Sostenibilidad de la Recaudación Fiscal Inmobiliaria	P/I	Cuantificación de la rentabilidad del esfuerzo de recaudación fiscal sobre bienes inmuebles, lo cual determina la sostenibilidad de las operaciones fiscales	<u>Gasto de la Recaudación.</u> <i>Suma de gastos incurridos para la recaudación.</i> <u>Ingreso de la Recaudación.</u> <i>Volumen de impuestos recaudados en IBI y en IRS (traspasos)</i>
Uso Adecuado de los Ingresos Fiscales	U	Identificación de las inversiones adicionales realizadas por las municipalidades en materia de obras y servicios públicos	<u>Porcentaje de incremento de la inversión municipal.</u> <i>Diferencia entre los montos de inversiones en obras y servicios públicos con y sin proyecto</i> <u>Percepción favorable de los ciudadanos sobre la transparencia en la utilización del IBI</u> <i>Mediante encuesta a ciudadanos</i>
Claves	P- País; S-SAT; I-Institución; U-Usuario		

2.3 El Impacto Fiscal desde la Perspectiva de la Evaluación Ex-ante de la Inversión

Una vez calculado el incremento neto³ de la recaudación fiscal para cada periodo fiscal a lo largo del período de análisis, el valor presente de ese flujo puede ser estimado utilizando una tasa de descuento que represente el costo de oportunidad del capital (puede ser la misma tasa utilizada en el ABC-E)⁴. La comparación de este valor con el valor presente de los montos anualizados de la inversión prevista para el PAT (en el caso de un análisis ex-ante), es un insumo adicional que puede alimentar la evaluación por parte de un gobierno, sobre la conveniencia de invertir o no invertir en un PAT. Básicamente se estarían comparando el costo que un PAT le representaría al gobierno, con un estimado del incremento en ingresos por una mayor recaudación de impuestos derivada de la implementación del PAT. Si ambos números fueran iguales, desde la perspectiva finanzas públicas, el Gobierno recuperaría sus costos de inversión dentro del periodo de análisis.

3 Presentación de los Resultados

Para la evaluación del efecto de los PAT en el incremento de la recaudación fiscal se requiere presentar los resultados del análisis en el informe o reporte final. El informe debe abordar los puntos siguientes:

- Estado del Marco Normativo nacional respecto al IBI y ISR sobre transacciones inmobiliarias
- El papel de las instituciones y entidades sub-nacionales como los municipios, en la recaudación y uso de los impuestos
- Los sistemas de información existentes sobre la recaudación del IBI y ISR sobre las transacciones inmobiliarias
- Hipótesis respecto a los efectos de los PAT sobre la recaudación fiscal a nivel nacional y sub-nacional
- Metodología utilizada para cuantificar el incremento de la recaudación atribuible al PAT
- Resultados obtenidos (El cuadro 4 presenta un instrumento para ordenar la información)
- Evidencia sobre el uso transparente del impuesto y en favor del bienestar y desarrollo económico de los ciudadanos
- Discusión sobre los factores bajo control del PAT y de las instituciones a cargo de la recaudación que facilitan o dificultan el logro de los objetivos.

³ O sea deduciendo los costos operativos incrementales de la recaudación.

⁴ Ver Ficha de Análisis Beneficio Costos (ABC) de los PAT.

Cuadro 4: Ejemplo de Estructuración y Presentación Básica de Resultados

Resumen Metodológico	Breve descripción de los métodos de análisis utilizados en el análisis para la determinación del incremento en la recaudación fiscal, las razones principales de su escogencia y la efectividad resultante de los esfuerzos realizados					
Elemento	Período 1	Periodo 2	Periodo 3	Período 4	Período 5	TOTAL
Base Impositiva Municipal (\$)						
Variación (\$) Base Impositiva Mupal.						
Base de Contribuyentes Municipal (#)						
Variación (#) Base de Contribuyentes Municipal						
Base Impositiva Inmobiliaria Nac. (\$)						
Variación (\$) Base Impositiva Inmobiliaria Nac.						
Base de Contribuyentes Impto. Inmob. N. (#)						
Variación (#) Base de Contribuyentes Impto. Inmob. N.						
Recaudación Municipal (\$)						
Variación (\$) Recaudación Municipal						
Recaudación Nacional (\$)						
Variación (\$) Recaudación Nacional						
Acciones Dirigidas a Impulsar la Recaudación Fiscal	Explicación de las acciones realizadas por el PAT que están dirigidas a impulsar el incremento en la recaudación fiscal basada en la propiedad inmobiliaria. Presentación de datos relevantes que validen y justifiquen la inversión del PAT con respecto al logro de sus objetivos. Presentación del impacto de las acciones en el nivel de municipios y recaudadores nacionales.					
Comportamiento de la Base Impositiva	Explicación del comportamiento de la base impositiva que son afectadas por las acciones directas del PAT. Presentación de datos relevantes que validen y justifiquen los gastos del PAT con respecto al logro de sus objetivos.					
Comportamiento de la Base de Contribuyentes	Explicación del comportamiento de la base de contribuyentes que son afectadas por las acciones directas del PAT. Presentación de datos relevantes que validen y justifiquen los gastos del PAT con respecto al logro de sus objetivos.					
Comportamiento de la Recaudación Municipal	Explicación de los flujos de ingresos generados por la recaudación fiscal en el ámbito municipal.					
Comportamiento de la Recaudación Nacional	Explicación de los flujos de ingresos generados por la recaudación fiscal en el ámbito nacional.					

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Análisis Situacional Fiscal por Tipo de Agente

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
Alcaldías Municipales					
<p>Disponibilidad y Uso de la Información</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Imposibilidad de determinar los casos que pueden estar sujetos a beneficios fiscales por la Ley • La información catastral disponible no asiste a efectos de hacer proyecciones a nivel municipal, ya que la misma no se somete a revisiones y actualizaciones continuas • Los controles y registros de las emisiones de Solvencia Municipal no están automatizados y los existentes son incompletos y algunos muy rudimentarios • Hay vacíos para determinar la mora fiscal inmobiliaria en cada municipio • Las Tablas 	<ul style="list-style-type: none"> • Problemas de recolección y procesamiento de la información catastral municipal • Limitaciones técnicas del personal municipal • Limitaciones de equipo por parte de la institución • Algunas leyes determinan el beneficio a brindar pero no asisten en crear las condiciones locales para la medición y seguimiento del impacto • El avance en la implementación de los sistemas de control financiero es bajo por lo que hay subejecución en materia de control fiscal • Las Encuestas Catastrales y los Censos Fiscales no se levantan con la periodicidad establecida, luego, los datos de las Tablas Catastrales son modificados 	<ul style="list-style-type: none"> • Generación de información base para los análisis municipales partiendo de información provista por IATs y otras instituciones • Transferir información del Barrido Catastral a las municipalidades con una aplicación que facilite el enlace y operación entre sistemas • Capacitación al personal municipal en el manejo apropiado de información generada por el PAT • Capacitación en el desarrollo y mantenimiento de fuentes de información propias, especialmente en lo referente a la administración territorial • Apoyar en el levantamiento de las 	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Administración de Tierras • Instituciones del Gobierno Central • Institutos y Universidades 	<ul style="list-style-type: none"> • Uso efectivo de la información oficial para fines de Administración Financiera, Planificación Municipal y Administración Territorial • Dominio y manejo de los sistemas de apoyo administrativo, financiero y catastral de la municipalidad • Verificación local de los datos o estimaciones oficiales catastrales mediante mecanismos propios • Mayor confiabilidad en los datos que se reflejan en las

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
	<p>Catastrales Municipales están desactualizadas</p> <ul style="list-style-type: none"> No se cuenta con información sobre las tierras ejidales o municipales ocupadas 	<p>por los Concejos Municipales lo cual distancia los datos de la realidad</p> <ul style="list-style-type: none"> Las municipalidades no cuentan con registros detallados de sus propiedades ejidales, ni ejercen el derecho de propiedad a través del cobro de cánones 	<p>Encuestas Catastrales y Censos Fiscales, la estructuración de las Tablas Catastrales Municipales y su debida presentación al Concejo Municipal, promoviendo su aprobación sin alteraciones</p>		<p>Tablas Catastrales y en la relación intermunicipal</p>
<p>Uso y Manejo de la Solvencia Municipal</p>	<ul style="list-style-type: none"> Las Solvencias Municipales se utilizan en aquellos municipios con tierras privadas con origen ejidal para la ratificación del derecho de propiedad La Solvencia Municipal es uno de los instrumentos de reconocimiento de derecho, asociados a la propiedad, de mayor uso para las transacciones de crédito hipotecario 	<ul style="list-style-type: none"> Los municipios no cuentan con registros detallados de la distribución y tenencia de la tierra ejidal, ni tampoco ejercen su derecho de propietarios al cobrar cánones Algunos municipios optan por ratificar el derecho de los privados en lugar de ejercer el derecho de las Alcaldías Ante la fuerte debilidad de la situación legal de la tenencia en los municipios más pobres, las microfinancieras y otros agentes de crédito optan por buscar una fuente de legalidad y se la han otorgado a la municipalidad a través de la Solvencia 	<ul style="list-style-type: none"> Fortalecer el sistema de emisión y administración de la Solvencia Municipal Capacitar a las Alcaldías en el uso y manejo de sistemas informáticos para que la emisión y administración de las Solvencias Municipales sean más rápidas y restrictas (automatización) Estrechar los lazos de información e intercambio entre las Alcaldías y los agentes de los mercados inmobiliarios 	<ul style="list-style-type: none"> Alcaldías Asociaciones Municipales Microfinancieras Programa de Administración de Tierras 	<ul style="list-style-type: none"> Incremento en la efectividad y credibilidad de la Solvencia Municipal Mantenimiento de una fuente de información de la propiedad a través del Impuesto a Bienes Inmuebles, que servirá para darle sostenibilidad a la información recolectada en el Barrido Catastral

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
<p>Pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) Corriente y Fomento de la Cultura de Pago</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El pago del IBI corriente y en mora debe realizarse sin muchas exoneraciones • El tratamiento de exoneración no puede ser indiferenciado, ni masivo • Determinar la cultura de pago de impuestos en el Municipio • Medir el impacto de la situación de las economías locales en el pago del IBI 	<ul style="list-style-type: none"> • El pago de IBI en los municipios mantiene siempre niveles bajos, ello debido a poca cultura de pago, indiferencia por parte de las autoridades y en algunos casos pereza fiscal • En algunos municipios administraciones pasadas han abusado de las exoneraciones • Los sectores más pobres generalmente están favorecidos por ley, pero no hay información que les identifique plenamente 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobar un mecanismo de exoneración del IBI y tratamiento de la mora, apegado a la Ley, con facilidades para quienes deben pagar y con estímulos para el mantenimiento de la cultura de pago • Ejecutar el mecanismo en conjunto con el PAT, de tal manera que sea factible el control de la operación y se imposibilite la infiltración o perpetuación de casos 	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldías • Asociaciones de Municipios • Ministerios de Finanzas • Comisiones Nacionales de Catastro 	<ul style="list-style-type: none"> • Posibilitar completar el proceso de legalización mediante la apertura de posibilidades de pago, reducción de montos y exoneración para los menos pudientes
<p>Ausencia de Política y Estrategia Fiscal Municipal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generalmente no se cuenta con una estrategia fiscal municipal única y coherente 	<ul style="list-style-type: none"> • Las políticas y estrategias de recaudación varían significativamente entre municipios vecinos, originando situaciones diversas e incluso conflictivas en materia de recaudación 	<ul style="list-style-type: none"> • Generar una Política y Estrategia Fiscal para el Ámbito Municipal 	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldías • Asociaciones de Municipios • Ministerio de Finanzas Públicas 	<ul style="list-style-type: none"> • Coherencia en el ejercicio fiscal a niveles departamentales y entre grupos de municipios vecinos

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
Programa de Administración de Tierras					
<p>Alcances y Uso de la Información Recolectada</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Algunas veces la Encuesta Catastral del PAT, utilizada en el Barrido Catastral, arroja muy poca información para uso de valoración catastral con fines fiscales • El vínculo entre la Encuesta Catastral del PAT y la Encuesta Catastral municipal es muy débil por lo que se dificulta compensar los vacíos de información existentes • No está definido el mecanismo de traspaso de información del Barrido Catastral a las municipalidades • Hay diversidad de capacidades técnicas entre los municipios para efectos de transferir tecnología de información sobre la propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> • Las encuestas identifican al propietario, la propiedad con su localización, el uso común (privado, público), área estimada, origen, información registral y de conflictos. Pero en algunos casos no contempla distribución y uso de la tierra y las instalaciones existentes. • Los SISCAT municipales están en distintos grados de desarrollo, pero en la encuesta catastral de la que parten hay elementos que describen y por tanto facilitan valorar la propiedad • Existen vacíos en cuanto a contar con esquemas claros del traspaso de información de la propiedad de los PAT a los municipios 	<ul style="list-style-type: none"> • Analizar mecanismos que permitan llenar los vacíos de información de las bases de datos del PAT, mediante el auxilio y la asistencia de las municipalidades • Determinar los medios y programas de traspaso de la información reunida por el proyecto a los municipios, haciendo énfasis en la correspondencia que debe existir en los formatos para su adaptación al ámbito municipal y el uso fiscal. • Desarrollar aplicaciones o adaptaciones a los sistemas existentes y en uso de los municipios, lo cual permita la transferencia de información • Capacitar a los técnicos municipales en 	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldías • Asociaciones Municipales • Ministerio de Finanzas 	<ul style="list-style-type: none"> • Mayor consistencia y aprovechamiento de las bases de datos catastrales generadas por el Barrido Catastral • Mayor disponibilidad de información catastral para uso de los municipios

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
			el uso, manejo y mantenimiento de la información generada por el PAT y transferida a los municipios		
Mecanismos para Legalizar los Tipos de Propiedad Existentes en los Municipios	<ul style="list-style-type: none"> No se cuenta con la definición de qué se hará con las tierras ejidales, indígenas y áreas protegidas, ya que no se cuenta con sistemas de administración territorial trabajando en cada municipio 	<ul style="list-style-type: none"> No tener claro si las municipalidades convertirán tierras ejidales en privadas, o en el caso contrario mantendrán la situación de ejidos. Igual situación ocurre con los territorios indígenas donde los comunitarios no están plenamente amparados por la ley y las áreas protegidas. En estos casos los municipios deben contar con sistemas completos (Catastro y Registro) para esos territorios especiales 	<ul style="list-style-type: none"> Determinar con las Alcaldías su posición definitiva en materia de las tierras ejidales Abordar la situación de las comunidades indígenas no legales y que no cuentan con sistemas de administración territorial Intercambiar información con el Ministerio del Medio Ambiente u Oficina Respectiva para el caso de propiedades en Áreas Protegidas que están exentas del IBI 	<ul style="list-style-type: none"> Alcaldías Asociaciones Municipales Ministerio del Medio Ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> Orden en la Administración de los Casos de Propiedad para cada Municipio
Fortalecer el Ejercicio Fiscal Municipal	<ul style="list-style-type: none"> Los municipios generalmente prestan atención a ciertos tributos y desatienden otros, algunos de ellos vinculados al ejercicio del derecho de propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> Comodidad en materia de recolección Inclinación natural a favorecer políticamente a los electores en materia fiscal Ausencia de una Política y Estrategia Fiscal Municipal 	<ul style="list-style-type: none"> Asistir en la generación de una Política y Estrategia Fiscal para el Ámbito Municipal Promover la cultura de pago de impuestos, especialmente aquellos vinculados a la 	<ul style="list-style-type: none"> Alcaldías Asociaciones Municipales 	<ul style="list-style-type: none"> Incrementar la recaudación de impuestos asociados a la tenencia de la tierra o la propiedad Fortalecimiento de la cultura de pagos de impuestos

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
<p>Pago de los Impuestos de Traspaso y Corrientes (IR, IBI) y Fomento de la Cultura de Pago</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El pago del IBI corriente y en mora significa una barrera para quienes deben completar el proceso de legalización • Algunos casos requieren tratamiento de traspaso de activos inmuebles por lo que se les debe aplicar el cobro del IR • Los tratamientos de exoneración no pueden ser indiferenciados, ni masivos ya que se debe estimular una cultura de pago de impuestos en el territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Hay una gran cantidad de casos que no podrán completar la legalización por falta de dinero para el pago del IBI y el Impuesto sobre la Renta (traspasos no documentados) • Los sectores más pobres generalmente están favorecidos por ley, pero no hay información que les identifique plenamente • Las economías locales están muy deprimidas por lo que no hay pagos de impuestos y la cultura local no favorece al cumplimiento de esta obligación 	<p>propiedad inmueble</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definir y proponer a los Concejos Municipales un mecanismo de exoneración del IBI y tratamiento de la mora, apegado a la Ley, con facilidades para quienes deben pagar y con estímulos para el mantenimiento de la cultura de pago • Definir y proponer al Ministerio de Finanzas Públicas un mecanismo especial de cálculo y pago del IR, apegado a la Ley, con facilidades para quienes deben pagar y con estímulos para el mantenimiento de la cultura de pago • Ejecutar estos mecanismos bajo la actividad del PAT, de tal manera que sea factible el control de la operación y se imposibilite la infiltración o perpetuación de casos 	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldías • Asociaciones de Municipios • Ministerio de Finanzas Públicas • Entidad Recaudadora del IR • Comisión Nacional de Catastro 	<ul style="list-style-type: none"> • Posibilitar completar el proceso de legalización mediante la apertura de posibilidades de pago, reducción de montos y exoneración para los menos pudientes

Problema Identificado	Efectos Visibles	Causales	Alternativas de Solución	Agentes Vinculados	Resultados Esperados
<p>Capacidad Limitada para Abordar Casos Específicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> En ciertos casos puntuales el PAT cuenta con espacios muy limitados para maniobrar, dado que los mismos son políticamente sensibles o resultan sumamente costosos de apoyar directamente 	<ul style="list-style-type: none"> No se previó el desarrollo de sistemas de administración territorial para tipos de propiedad o realizar trabajos de manera casuística 	<ul style="list-style-type: none"> Abrir espacios para la participación de otros agentes locales que tengan también intereses en la estabilidad y desarrollo del mercado inmobiliario, estableciendo con ellos acuerdos y convenios de asistencia y cooperación 	<ul style="list-style-type: none"> Microfinancieras Bancos Casas Comerciales 	<ul style="list-style-type: none"> Identificar recursos que pueden provenir del sector privado para completar la legalización de aquellos casos que son muy complejos o muy puntuales

Anexo 2: Metodología de Valoración por Tipo de Caso

Casos	Metodología Visualizada para Cada Municipio	Observaciones
<p>Casas de Habitación con valor dentro del rango exonerado</p> <p>Propiedades rústicas con valor dentro del rango exonerado</p> <p>Propiedades que están legales y no requieren de la asistencia del PAT</p> <p>Propiedades que están en tierras ejidales y pasarán a ser tierras privadas</p> <p>Propiedades ubicadas en tierras indígenas y administradas como tales</p> <p>Propiedades ubicadas en áreas protegidas o zonas de desarrollo turístico y administradas como tales</p> <p>Propiedades en mora del IBI (legales y no legales)</p> <p>Propietarios con una o varias propiedades</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se hace una valoración catastral a la fecha de todas las propiedades atendidas por el municipio 2. Partiendo de los datos del Catastro Municipal se procederá a determinar el número de casos coincidentes con la información encontrada en el Barrido Catastral, procurando determinar las coincidencias (ubicación, propietario, área) y las inconsistencias (no estar en alguna de las BD) 3. En la base de datos originada en el paso anterior se identifican los casos no coincidentes, que servirán para hacer un análisis con mapas e información georreferenciada (casos que no están en una u otra BD). 4. A los casos identificados anteriormente se procede a determinar su número aproximado y características que permitan agruparlos, luego de ubicarlos espacialmente (mapas). 5. A los casos no coincidentes se procede a visitarlos y reunir información de los mismos. Luego se procede a generar sus archivos y su valoración. 6. Luego, ya con todas las propiedades registradas se generan los mapas de valoración de la tierra (catastral y mercantil) 7. A partir de los resultados obtenidos en la generación de mapas de valoración y el análisis SIG se procede a estimar el volumen de recaudación y el impacto estimado de las exenciones y/o exoneraciones que serían autorizadas dentro del Marco Fiscal municipal. 	<p>Esta metodología tiene algunas reservas según los casos, como ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las propiedades con valor dentro del rango exonerado tienen un factor de error, en vista que los datos de los sistemas municipales son confiables por causa de levantamiento directo, pero al extender mediante Barrido Catastral se pierde mucha de esta confiabilidad pues no se valoran mejoras e inversiones. • Los casos de propiedades multi parcelas, multifamiliares, herencias intestadas, compras-ventas, donaciones y traspasos son más difíciles de identificarse, ya que la base municipal no se actualiza regularmente y sólo con Barrido Catastral se levantan estos casos. • Las tierras ejidales, tierras indígenas y áreas protegidas dependen para su identificación plena de una demarcación previa. Ello porque el encuestado pudo haberse equivocado en declarar o no su propiedad como ubicada en cualquiera de estas categorías. • Las tierras ubicadas en sitios de desarrollo turístico deben estar registradas en la instancia respectiva, dato que a veces no está contemplado en la encuesta del Barrido • El cálculo de la mora IBI no es posible de determinar por extensión, ya que la mora puede abarcar más de un año y eso son situaciones

Casos	Metodología Visualizada para Cada Municipio	Observaciones
<p>ubicadas en cualquiera de los estratos anteriores</p> <p>Propiedades multifamiliares, herencias intestadas, compras-ventas no finiquitadas, donaciones o traspasos sujetos al principio de “Renta Ocasional”</p>		<p>muy particulares, además que los que no están en el sistema municipal no serían abarcados⁵.</p>
<p>Casas de habitación propiedad de jubilados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es posible usar el filtro de edad del propietario, que puede estar en la Encuesta Catastral Municipal o en la Encuesta del Barrido. Luego se usa la metodología antes descrita. 	<p>El concepto de jubilación se asocia directamente al Seguro Social, SISCAT contempla esta exoneración pero es ampliamente conocido que el INSS se cotiza principalmente en los grandes centros urbanos, por lo que al ser exclusivo y de poca difusión, una expansión de los datos encontrados en el SISCAT a los datos de SIICAR podría contener mucho error</p>
<p>Propiedades ubicadas en tierras ejidales que serían objeto de traspaso a tierras privadas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se tendría que partir de que el municipio tenga un inventario de sus tierras ejidales, con sus mapas correspondientes y un registro actualizado de los poseedores a quienes se les harían los traspasos de legales. • La valoración se haría utilizando los valores catastrales actualizados para propiedades idénticas, utilizando los pasos mencionados en el primer cuadro de esta columna. 	<p>Para determinar esto se tendría que conocer las tierras ejidales y más que ello tener claridad de la decisión político-administrativa de la municipalidad</p>

⁵ Facilitaría la labor el pensar en términos de una Amnistía Fiscal para efectos de completar la legalización. Pero la discusión de esta posibilidad en términos reales sería con la DGI, los Consejos Municipales y el Ministerio de Finanzas Públicas.

Anexo 3 : Hoja de Evaluación de las Operaciones Fiscales Vinculadas a la Propiedad

I. Generales

En esta sección se procura presentar a las municipalidades evaluadas, sus condiciones y situaciones pertinentes a la operación fiscal.

i. Territorio						
ii. Descripción de las Municipalidades						
iii. Condiciones para la Recaudación (Ex Ante)	Última Encuesta Catastral	Casos Enc-CAT (#)	Tablas CAT Actualiz	Personal Fiscal (#)	Equipos Rec-Fisc (#)	Medios Rec-Fisc (#)
Municipalidad 1.	dd/mm/aa		Si/No			
Municipalidad 2.	dd/mm/aa		Si/No			
Municipalidad 3.	dd/mm/aa		Si/No			
iv. Condiciones para la Recaudación (Ex Post)	Última Encuesta Catastral	Casos Enc-CAT (#)	Tablas CAT Actualiz	Personal Fiscal (#)	Equipos Rec-Fisc (#)	Medios Rec-Fisc (#)
Municipalidad 1.	dd/mm/aa		Si/No			
Municipalidad 2.	dd/mm/aa		Si/No			
TOTAL						
v. Variación de Condiciones	Última Encuesta Catastral	Casos Enc-CAT (#)	Tablas CAT Actualiz	Personal Fiscal (#)	Equipos Rec-Fisc (#)	Medios Rec-Fisc (#)
Municipalidad 1.	dd/mm/aa		Si/No			
Municipalidad 2.	dd/mm/aa		Si/No			
TOTAL						

CAT: Catastral

II. Resultados por Municipalidad (Ex Ante / Ex Post)

La presente sección contiene una síntesis de las bases fiscales principales, la base de contribuyentes, la base impositiva y los resultados por tipo de contribuyente. Se parte de resultados consolidados a resultados desagregados.

Municipio - Base de Contribuyentes	Cont-UR (#)	Cont-RU (#)	Cont-TOT (#)	Vis-UR (#)	Vis-RU (#)	Vis-TOT (#)
Municipalidad 1.						
Municipalidad 2.						
Municipalidad 3.						
Municipalidad 4.						
Municipalidad 5.						
TOTAL						
Municipio - Base Impositiva	Trib-UR (\$)	Trib-RU (\$)	Trib-TOT (\$)	Cob-UR (\$)	Cob-RU (\$)	Cob-TOT (\$)
Municipalidad 1.						
Municipalidad 2.						
Municipalidad 3.						
Municipalidad 4.						
Municipalidad 5.						
TOTAL						

Claves: Número de Contribuyentes Urbanos (Cont-UR), Número de Contribuyentes Rurales (Cont-RU), Total de Contribuyentes (Cont-TOT), Número de Contribuyentes Visitados Urbanos (Vis-UR), Número de Contribuyentes Visitados Rurales (Vis-RU), Total de Contribuyentes Visitados (Vis-TOT), Cantidad a Tributar Urbana (Trib-UR), Cantidad a Tributar Rural (Trib-RU), Total de Tributos (Trib-TOT), Cantidad Cobrada Urbana (Cob-UR), Cantidad Cobrada Rural (Cob-RU), Cantidad Total Cobrada (Cob-TOT)

Recaudación de Impuestos Anuales a la Propiedad

El impuesto anual contemplado aquí es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Recaudación por Tipo de Contribuyente	Cont-A (\$)	Cont-B (\$)	Cont-C (\$)	Cont-D (\$)	Cont-E (\$)	Cont-F (\$)	Costos del Esfuerzo
Municipalidad 1.							
Municipalidad 2.							
Municipalidad 3.							
Municipalidad 4.							
Municipalidad 5.							
TOTAL							

Claves: Los contribuyentes están estratificados en 6 clases (A-F), dependiendo de variables propias para cada modelo.

Recaudación de Impuestos al Traspaso de la Propiedad

El impuesto anual contemplado aquí es el Impuesto sobre la Renta.

Recaudación por Tipo de Contribuyente	Cont-A (\$)	Cont-B (\$)	Cont-C (\$)	Cont-D (\$)	Cont-E (\$)	Cont-F (\$)	Costos del Esfuerzo
Municipalidad 1.							
Municipalidad 2.							
Municipalidad 3.							
Municipalidad 4.							
Municipalidad 5.							
TOTAL							

Claves: Los contribuyentes están estratificados en 6 clases (A-F), dependiendo de variables propias para cada modelo.

III. Análisis de Correlación Impuesto Anual (Ex Ante / Ex Post)

En esta sección se busca determinar una relación entre los montos obtenidos de la recaudación del Impuesto a los Bienes Inmuebles y su asociación a tipo, uso y elementos que afectan el valor de la propiedad, los cuales se recolectan en las encuestas de barrido.

Tipo	Utilización	Valor Pag (\$)	Dm Act (f)	Dm Pot (f)	Cre Pb (f)	Ser Vit (f)	Acc Mv (f)	Cer TSE (f)	Per Pre (f)	Per SF (f)	Per ST (f)	Per LG (f)
Municipio 1. Urbano	a. Vivienda											
	b. Trabajo											
	c. Mixta											
	Subtotal											
Municipio 1. Rural	a. Vivienda											
	b. Trabajo											
	c. Mixta											
	Subtotal											
Parcial												

Claves: Factor de Valoración(f), Valor Pagado en \$ (Valor Pag), Demanda Actual (Dm Act), Demanda Potencial (Dm Pot), Crédito Público (Cre Pb), Servicios Vitales (Ser Vit), Acceso y Movilización (Acc Mv), Cercanía a Trabajo, Salud y Educación (Cer TSE), Percepción del Precio (Per Pre), Percepción de la Seguridad Física (Per SF), Percepción de la Seguridad de la Tenencia (Per ST), Percepción de la Legalidad (Per LG)

IV. Análisis de Correlación Impuesto al Traspaso (Ex Ante / Ex Post)

En esta sección se busca determinar una relación entre los montos obtenidos de la recaudación del Impuesto sobre la Renta y su asociación a tipo, uso y elementos que afectan el valor de la propiedad, los cuales se recolectan en las encuestas de barrido.

Tipo	Utilización	Valor Pag (\$)	Dm Act (f)	Dm Pot (f)	Cre Pb (f)	Ser Vit (f)	Acc Mv (f)	Cer TSE (f)	Per Pre (f)	Per SF (f)	Per ST (f)	Per LG (f)
Municipio 1. Urbano	a. Vivienda											
	b. Trabajo											
	c. Mixta											
	Subtotal											
Municipio 1. Rural	a. Vivienda											
	b. Trabajo											
	c. Mixta											
	Subtotal											
Parcial												

Claves: Factor de Valoración(f), Valor Pagado en \$ (Valor Pag), Demanda Actual (Dm Act), Demanda Potencial (Dm Pot), Crédito Público (Cre Pb), Servicios Vitales (Ser Vit), Acceso y Movilización (Acc Mv), Cercanía a Trabajo, Salud y Educación (Cer TSE), Percepción del Precio (Per Pre), Percepción de la Seguridad Física (Per SF), Percepción de la Seguridad de la Tenencia (Per ST), Percepción de la Legalidad (Per LG)

V. Preguntas de Control

Las siguientes preguntas sirven de orientación en el análisis, dependiendo del ámbito o nivel en el que se apliquen:

Indicador	Situación del Entorno	Operación del SAT
Estructura Impositiva y Recaudación Fiscal		¿Está la estructura impositiva ajustada a las capacidades de recaudación? ¿Está adecuadamente planificada la recaudación?
Cambios en la Base de Contribuyentes y la Base Impositiva	¿Hubo cambios en la Base de Contribuyentes? ¿En la Base Impositiva? ¿Los cambios ocurridos afectaron el desempeño de la institución? ¿Cómo se ajustó la institución?	¿Los cambios en la estructura impositiva afectaron el desempeño del SAT? ¿En cuánto? ¿Hubo necesidad de realizar ajustes significativos?
Ingresos por Tipo de Contribuyente	¿Es apropiada la tipología de contribuyentes para fines de la institución? ¿Es posible que la institución pueda definir estrategias por tipo de contribuyente?	¿Es apropiada la tipología de contribuyentes para fines del SAT?

Inversión en Mejoramiento de la Información Catastral Municipal	¿Son adecuadas las inversiones previstas o realizadas para mejorar la información catastral? ¿Cuáles factores son de más incidencia para mantener la información actualizada? ¿Cómo se pueden abordar?	¿Son adecuadas las inversiones previstas o realizadas para mejorar la información catastral? ¿Cuáles factores son de más incidencia para mantener la información actualizada? ¿Cómo se pueden abordar?
Sostenibilidad de la Recaudación Inmobiliaria de la Fiscal	¿La recaudación cubre al menos los gastos en que se incurren por ella? Si no se ha alcanzado la sostenibilidad, ¿Hay planes para alcanzar este estado en corto tiempo?	¿La recaudación cubre al menos los gastos en que se incurren por ella? Si no se ha alcanzado la sostenibilidad, ¿Hay planes para alcanzar este estado en corto tiempo?

VI. Resultados de la Evaluación de la Recaudación Fiscal

Exposición de argumentos resultantes de la evaluación del incremento del precio

Anexo 4: Hoja de Medición del Impacto Fiscal por Municipio Generales

En esta sección se procura presentar a los sectores urbanos y rurales de las municipalidades evaluadas, sus condiciones y situaciones pertinentes a la operación fiscal. Las Tasas Oficiales pueden cambiar debido a problemas de índole local (desastre natural, incentivo fiscal, etc.) por ello pueden existir diferencias.

i. Municipio						
ii. Descripción del Municipio						
iii. Valores Catastrales Urbanos	Tasa Oficial	Año 1	Tasa Oficial	Año 2	Tasa Oficial	Año 3
Ciudad:						
Sector 1.						
Sector 2.						
Sector N.						
PROMEDIO/TOTAL						
iii. Valores Catastrales Rurales	Tasa Oficial	Año 1	Tasa Oficial	Año 2	Tasa Oficial	Año 3
Comarca:						
Sector 1.						
Sector 2.						
Sector N.						
TOTAL						

I. Resultados por Sector (Urbano / Rural)

La presente sección contiene un detalle de la aplicación de las Tasas Impositivas sobre áreas de bienes inmuebles, así como un desglose del pago. Se parte de resultados consolidados mostrados anteriormente a resultados desagregados.

Recaudación Urbana

El impuesto anual contemplado aquí es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Ciudad: Sector:	AREA FISCAL (m²)	PAGO ANUAL (\$)	PAGO MORA (\$)	PAGO MULTA (\$)	PAGO INTERESE S (\$)	PAGO TOTAL (\$)
Predio 1.						
Predio 2.						
Predio 3.						
Predio 4.						
Predio N.						
TOTAL						

Claves: Área Total de los Predios Urbanos Registrados en el Catastro Municipal (Área Fiscal), Pago Recibido por concepto de IBI (Pago Anual), Pago Recibido por Concepto de Moras de Períodos Anteriores (Pago Mora), Pago Recibido por Concepto de Multas del Período o Períodos Anteriores (Pago Multa), Pago Recibido por Concepto de Intereses por Moras, Multas y otros pagos retenidos (Pago Intereses), Suma de los Pagos Recibidos (Pago Total)

Recaudación Rural

El impuesto anual contemplado aquí es el Impuesto sobre la Renta.

Comarca: Sector:	AREA FISCAL (m ²)	PAGO ANUAL (\$)	PAGO MORA (\$)	PAGO MULTA (\$)	PAGO INTERESE S (\$)	PAGO TOTAL (\$)
Predio 1.						
Predio 2.						
Predio 3.						
Predio 4.						
Predio N.						
TOTAL						

Claves: Área Total de los Predios Rurales Registrados en el Catastro Municipal (Área Fiscal), Pago Recibido por concepto de IBI (Pago Anual), Pago Recibido por Concepto de Moras de Períodos Anteriores (Pago Mora), Pago Recibido por Concepto de Multas del Período o Períodos Anteriores (Pago Multa), Pago Recibido por Concepto de Intereses por Moras, Multas y otros pagos retenidos (Pago Intereses), Suma de los Pagos Recibidos (Pago Total)

II. Resumen Comparativo Anual

En esta sección se busca determinar una relación entre los montos obtenidos de la recaudación del Impuesto sobre la Renta y su asociación a tipo, uso y elementos que afectan el valor de la propiedad, los cuales se recolectan en las encuestas de barrido.

Ciudad:	Año	Tasa Prom Aplic (%)	Predios en Registro (#)	Predios que Pagaron (#)	PAGO ANUA L (\$)	PAGO MORA (\$)	PAGO MULTA (\$)	PAGO INTERES (\$)	PAGO TOTAL (\$)
Sector 1	Año 0								
	Año 1								
	Año 2								
	Año 3								
Sector 2	Año 0								
	Año 1								
	Año 2								
	Año 3								
Sector 3	Año 0								
	Año 1								
	Año 2								
	Año 3								
Sector N	Año 0								
	Año 1								
	Año 2								
	Año 3								
PROM/ TOTAL									

Claves: Tasa Promedio Aplicada (Tasa Prom Aplic), Número de Predios Rurales Registrados en el Catastro Municipal (Predios en Registro), Número de Predios Rurales sobre los que se recibieron pagos (Predios que Pagaron), Pago Recibido por concepto de IBI (Pago Anual), Pago Recibido por Concepto de Moras de Períodos Anteriores (Mora), Pago Recibido por Multas del Período o Períodos Anteriores (Multas), Pago

Recibido por Concepto de Intereses por Moras, Multas y otros pagos retenidos (Intereses), Suma de los Pagos Recibidos (Pago Total)

Zona	Año	Tasa Prom Aplic (%)	Pedios en Registro (#)	Pedios que Pagaron (#)	PAGO ANUAL (\$)	PAGO MORA (\$)	PAGO MULTA (\$)	PAGO INTERES (\$)	PAGO TOTAL (\$)
Urbana	Año 0								
	Año 1								
	Año 2								
	Año 3								
Rural	Año 0								
	Año 1								
	Año 2								
	Año 3								
PROM/TOTAL									