

Estudio del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la ciudad de Caracas: recaudación, eficiencia, equidad y control urbano

HILDA TORRES MIER Y TERÁN*

pp. 1-37

Resumen

El estudio del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos que se presenta a continuación se fundamenta en las teorías económica, tributaria y urbanística, con el fin de evaluar su desempeño en relación con objetivos de recaudación, equidad, eficiencia y control urbano. Se escoge la ciudad de Caracas como ámbito de investigación con una constatada trayectoria en el desarrollo institucional del tema. Se utilizan como fuentes de información las Ordenanzas de Impuesto y de Presupuesto e Informes de Memoria y Cuenta de las Alcaldías del Distrito Metropolitano, desde 1969 hasta 2010. El artículo se ha realizado sobre la base de los resultados de la tesis aprobada en 2013, denominada «Hacia la optimización del impuesto predial urbano como fuente clave de ingresos propios a nivel local. El caso del Distrito Metropolitano de Caracas», del Doctorado en Urbanismo del Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo «Carlos Raúl Villanueva», Universidad Central de Venezuela.

Palabras clave

Impuesto sobre Inmuebles Urbanos / Análisis tributario / Análisis urbano / Caracas

Abstract

Tax study on urban real estate is based on the theories of economic, tax and urban planning, in order to evaluate their performance in relation to objectives of revenue, equity, efficiency and control urban. The city of Caracas as a research field has a noted career in the institutional development of the subject. The Ordinances of tax, budget and reports of Memory and Account of the Mayors of the Metropolitan District, from 1969 until 2010 are used as sources of information. The article has been carried out, on the basis of the results of the thesis adopted by 2013, called «Towards the optimization of the urban property tax as a key source of income at the local level. The case of the Metropolitan District of Caracas», to the Doctorate in Urban Planning of the Town Planning Institute, Faculty of Architecture and Urbanism «Carlos Raúl Villanueva», Central University of Venezuela.

Key words

Tax on urban Real estate / Fundraising / Urban research / Caracas

* Doctora en Urbanismo. Docente-Investigadora del Área de Estudios Urbanos, Escuela de Arquitectura «Carlos Raúl Villanueva» y Coordinadora del Doctorado en Urbanismo del Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela. Correo electrónico: torresmier@gmail.com

Introducción: importancia del tema tributario, la descentralización y el desarrollo local

El desarrollo local y las teorías que lo sustentan se caracterizan por el análisis acotado a territorios subnacionales y por el estudio de variables económicas fundamentales, así como por aspectos de localización espacial y acciones de los agentes económicos, políticos e institucionales del sector privado y sobre todo público, en políticas de facilitación de infraestructura y servicios en favor del desarrollo territorial (Guerra, 2006). Como se indica en la literatura, el desarrollo local requiere del apalancamiento de los recursos propios de igual fuente, como para que otorguen autonomía de gestión a los gobiernos regionales y municipales. De hecho, la exagerada dependencia de los recursos o transferencias centrales se opone a la autonomía necesaria para implementar políticas de desarrollo económico local (Tello, 2006:55). En este contexto, la descentralización político administrativa y el reforzamiento de los gobiernos locales permitirían un manejo más eficiente de los recursos, además de la creación de mecanismos idóneos de equidad y progreso. Este resultado positivo viene comprobándose desde su aplicación o ampliación en diferentes países, como señalan organismos tales como el Banco Mundial (2007) y otras instituciones regionales como la Comisión Económica para América Latina (CEPAL, 2000). De acuerdo a la CEPAL, la descentralización, llevada a cabo en la década de los noventa en América Latina, logró objetivos financieros y políticos de gestión, a la par que objetivos sociales de bienestar, aunque tuvo en sus orígenes una función de legitimación política y democrática, más que de desarrollo. El logro de objetivos de desarrollo local exige crear la capacidad de aumentar los ingresos propios y recaudar impuestos locales, potenciando ventajas comparativas y competitivas regionales (CAN, 2005; Boisier, 2005; Jordán y Simioni, 2003). Organismos multilaterales como la Organización de Naciones Unidas (ONU), por medio de los programas de *UN-HABITAT* (2006)- *Slum Upgrading Facility Program* (SUF) y *Human Settlements Programme*, el Banco Mundial (BM, 2008), a través del *Municipal Development Funds Program* (MDFs), promueven investigaciones y políticas relativas al apuntalamiento del financiamiento local urbano en materia de descentralización, bajo criterios de subsidiariedad y de la teoría del federalismo fiscal. Esto implica la transferencia de recursos con fines de equidad, a la vez que el reconocimiento de la competencia de cada organización local para intervenir en el ámbito de su propio interés, sea este de carácter funcional o territorial (Boisier, 2004). Lo anterior permite visualizar el importante nexo entre desarrollo, descentralización y finanzas locales.

En Venezuela, el desarrollo y la descentralización institucional han seguido las mismas orientaciones que en el resto de Latinoamérica, asignando competencias ampliadas y la elección directa de representantes regionales y municipales a partir de 1989. A pesar de sus logros positivos ya mencionados, a partir de su implementación se ha observado un

desmejoramiento en el esfuerzo fiscal de los municipios que debe ser superado,¹ y cuyas consecuencias negativas se han acentuado adicionalmente a partir de 1999, con la creciente práctica centralista del poder Ejecutivo y la aplicación de mecanismos parafiscales que perjudican la transferencia de recursos (Brewer-Carías, 2001; Banko, 2008; Vázquez, 2001; Barrios, 2005; Olivares, D'Elia y Cabezas, 2009; Aponte, 2010). La reorientación de la descentralización hacia objetivos de bienestar, como se ha recomendado a nivel latinoamericano y a Venezuela en particular (CEPAL, 1998; Mascareño, 2008) dentro de los mecanismos validados por la teoría del federalismo fiscal y la elección pública,² pasa por el fortalecimiento de la autonomía presupuestaria local. En este sentido Niculescu y Moreno (2007) plantean, como otros autores, la necesidad de superar problemas de sostenibilidad de las finanzas públicas descentralizadas, resultando entonces determinante analizar mecanismos de optimización de los instrumentos disponibles para la recaudación. Entre ellos destaca el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos (IIU), el segundo más importante en la recaudación municipal de ingresos propios, así como uno de los más sub aprovechados y menos estudiados en las finanzas locales, con múltiples ventajas sobre otros instrumentos, y cuyo manejo redundaría en mejores posibilidades de reforzamiento de las instituciones y del desarrollo local en Venezuela.

El IIU es un instrumento tributario de las administraciones municipales de rango constitucional (Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, 1999) y supone un derecho sobre el suelo, originario del Estado y del Municipio (Evans, 1998; Finol, 2007). Asigna gravámenes sobre las propiedades inmuebles y tiene, como elementos básicos de diseño, la valoración de la base imponible, exenciones y la imposición de alícuotas que cobran parte de la renta inmobiliaria. Otros ingresos de naturaleza predial de orden municipal vigentes en el país son: el Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias, el Impuesto Territorial Rural, la Contribución Especial por Mejoras, y la Contribución Especial sobre Plusvalías; esta última prácticamente sin aplicación en la actualidad (Camacho y Tarhan, 1998) salvo en el caso excepcional del Cobro de Plusvalías en el sector La Mercedes, del Municipio Baruta

¹ Los ingresos propios municipales fueron el principal componente en promedio de los ingresos fiscales de los municipios venezolanos hasta 1998, mostrando una variabilidad menor que la de los ingresos por transferencias entre 1994 y 2004. En 1994, la media de los ingresos propios municipales, representó un 87,2 por ciento de los ingresos totales municipales en el ámbito nacional; sin embargo para 2004, la media nacional se revirtió y los ingresos propios pasaron a ser de 48,5 por ciento (Niculescu y Moreno, 2007) y a 36,5 por ciento para 2007 (Olivares, D'Elia y Cabezas, 2009).

² La teoría del federalismo fiscal valida la provisión local en ausencia de externalidades, cuando la población servida se corresponde con el territorio bajo control del proveedor público (principio de la equivalencia fiscal), ante un número óptimo de usuarios (Lagos, 2001; Musgrave, 1966). Ello puede mostrar resultados de eficiencia en el sentido paretiano, como se plantea en la teoría de la elección pública (public choice), a través del mecanismo del «voto con los pies» (Tiebout, 1956), o revelación espacializada de preferencias de los contribuyentes que escogen libremente entre localizaciones con administración fiscal diferenciada; esto es posible dentro sistemas de elección democrática por el encuadre de las decisiones por mayoría dentro de normas constitucionales (Sen; 1966; 1998), o del nivel consistencia interna de los agentes decisores (Buchanan, 1965; 2005).

(Vilaboy, 2004). También se aplican impuestos de naturaleza no predial, entre ellos el cobro del Impuesto Sobre Actividades Económicas (IAE), el más importante en la recaudación, que sin embargo no posee algunas de las ventajas del IIU, como su menor variabilidad y su absoluto anclaje espacial que favorece la estabilidad de recaudación; además, el IIU permite simultáneamente el logro de objetivos de eficiencia, equidad y control urbanístico. Debe tenerse en cuenta que las ventajas del IIU son potenciales y dependen de su diseño e implementación, por lo que resulta indispensable el estudio de sus características, así como del contexto económico, urbanístico e inmobiliario que puede influir en su desempeño, o sobre el cual puede tener efectos para su optimización.

Actualmente, esta fuente de financiamiento es subutilizada en Venezuela y el resto de Latinoamérica, debido a fallas que afectan tanto objetivos de recaudación como objetivos extra fiscales (De Cesare, 2004). En general, la recaudación de localidades de países en desarrollo presenta índices de desempeño inferiores a los de países desarrollados de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico - OCDE (Ocampo, 2008; Mussi y Alfonso, 2008),³ lo que ocurre igual para el caso venezolano.

En el país ha sido observación recurrente, en distintas aunque limitadas investigaciones, el bajo desempeño presupuestario del IIU debido a la desactualización de la base imponible, a dificultades catastrales y a fallas de recaudación. Algunas de estas observaciones fueron discutidas en el informe contratado por el Ministerio de Hacienda venezolano (SHOUP, 1958), el cual indicaba que «solo el 10 por ciento del impuesto potencial» del IIU se estaba recaudando en la ciudad de Maracaibo y que en el entonces Distrito Federal de Caracas, la morosidad total se estimaba en 20 por ciento, lo que se sumaba a problemas de diseño del impuesto.⁴ Según la investigación de Mouchet (1996) para 47 municipios, la recaudación por IIU y otras contribuciones asociadas a la propiedad inmobiliaria urbana eran declinantes por problemas de cobranza, baja cultura tributaria, desactualización catastral y costos políticos asociados. Más recientemente, en entrevistas realizadas a funcionarios de 66 municipios venezolanos, estos opinaban que la recaudación del IIU podía estar alrededor del 19 por ciento de su potencial (González, 1998).⁵ Otros estudios parciales son orientados a la medición de montos de recaudación o al examen del perfil de funcionarios

³ En países como el Reino Unido, Canadá y los Estados Unidos representa más de 2,5 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB); entre 2000 y 2003, el único país de América Latina donde el impuesto representó en este período más de 1 por ciento del PIB fue Uruguay (1,12 por ciento). La cifra es de 0,71 por ciento, 0,68 por ciento, 0,58 por ciento y 0,57 por ciento en Colombia, Chile, Argentina y Brasil, respectivamente (De Cesare, 2004). Las cuentas nacionales publicadas (Oficina Nacional de Presupuesto, Ministerio del Poder Popular de Administración y Finanzas: ONAPRE), no detallan el IIU dentro del total de ingresos propios por municipio. Tampoco existen cálculos gubernamentales del PIB en el ámbito de las localidades o municipios que permitan aproximarse a la cifra en el caso venezolano.

⁴ Se criticaba la base de valor correspondiente a alquileres entonces vigente, bajas alícuotas y exenciones a zonas urbanas sin equipamientos municipales. También señala que no se disponía de instrumentos para lograr una efectiva aplicación del impuesto tales como planos tributarios, registros, ni técnicas modernas de avalúo, sugiriendo por ejemplo la implementación de alícuotas a dos niveles (tierra y edificaciones).

⁵ El estudio no presenta datos estadísticos al respecto.

y contribuyentes (Molero y Morales, 2007; y Flores, 2007). Actualmente las Alcaldías que componen el Distrito Metropolitano de Caracas (DMC), de los Municipios Baruta, Chacao, El Hatillo, Sucre y Libertador, vienen implementado la modernización del catastro, así como campañas informativas y descuentos de estímulo al pago del IIU.⁶ Sin embargo, en ningún trabajo se evidencian estudios sobre las variables de diseño del impuesto (Torres, 2013).

Partiendo de estas consideraciones preliminares, se aborda a continuación el estudio del IIU para el caso del DMC, a partir de la hipótesis de subutilización del impuesto en términos de recaudación y de sus ventajas, fundamentadas en el análisis de la teoría económica, tributaria y urbana, respecto a otras fuentes de ingresos municipales. Se resumen algunos antecedentes históricos del instrumento que permiten comprender su trayectoria, y se identifican montos de recaudación y características de diseño de la legislación vigente que pueden incidir en los montos percibidos, así como en el logro de objetivos extra fiscales de equidad, eficiencia y control urbano. Se realizan pruebas de actualización de valores mediante índices de precios de edificaciones multifamiliares, y se contrastan los valores fiscales y de mercado estimados para una muestra localizada en el Municipio Sucre. Las fuentes primarias de datos corresponden a publicaciones oficiales tales como Ordenanzas de Impuesto y Presupuesto municipales, informes de Memoria y Cuenta de los gobiernos locales, y transacciones de compra-venta registradas en la Oficina de Registro Inmobiliario del 2do. Circuito, Parroquia Leoncio Martínez. Con esto se espera dar un aporte a la optimización de las finanzas locales y al fortalecimiento de los procesos de descentralización y de las fuentes para desarrollo local.

Aspectos teóricos económicos, tributarios y urbanísticos del Impuesto Predial Urbano (IPU)

Según la teoría tributaria, los efectos de equidad de un impuesto se asocian a principios de progresividad. La equidad horizontal implica que agentes similares deben pagar cantidades similares y la equidad vertical se refiere al trato fiscal diferenciado para personas con diferentes niveles de ingreso, independientemente de las cantidades de servicios o bienes públicos consumidos. Los impuestos indirectos gravan bienes y servicios, y no suelen favorecer este objetivo, mientras que los impuestos directos que gravan a los individuos teniendo como referencia la renta o patrimonio, son más fáciles de adaptar a las circunstancias personales como el tamaño de la familia, el ingreso, la edad y en general la capacidad

⁶ La insolvencia por largos periodos que parece caracterizar al contribuyente respecto a este impuesto está relacionada con la inexistencia de legislación coercitiva por la falta de pago regular. De acuerdo a la Ley de Registro Público y del Notariado (LRPN, 2006), se prohíbe a los registradores inscribir documentos mediante los cuales se traslade o grave la propiedad raíz, sin la previa presentación de la solvencia de los impuestos municipales sobre predios rurales e inmuebles urbanos (LRPN, Art. 99). Esta es la única exigencia legal que obliga al contribuyente al pago eventual del IIU, y se presenta sólo al momento de una transacción por registrar.

de pago, permitiendo potencialmente mayor progresividad. El IPU es un impuesto directo en la medida en que se considera el patrimonio inmobiliario como indicador de riqueza del contribuyente, por lo tanto, con mayores posibilidades de efectos de equidad, aunque son los impuestos directos sobre la renta los instrumentos que típicamente cumplen este requisito. En términos de eficiencia económica, los modelos de optimización tributaria estudian las alícuotas impositivas con menor impacto sobre el equilibrio de los mercados. La eficiencia depende de la elasticidad de los agentes a la alícuota de impuesto. Cuando se impone sobre bienes con mayor elasticidad de la oferta, *ceteris paribus*, como es el caso de los bienes de capital (por ejemplo edificaciones), se produce una mayor distorsión e ineficiencia, resultando menor el valor óptimo de la alícuota a aplicar y trasladándose al consumidor el efecto del impuesto sobre el precio. Entretanto, la aplicación de impuestos a bienes de oferta inelástica (por ejemplo tierra) traslada la carga al propietario y produce un menor o nulo impacto en términos de eficiencia. En el caso del Impuesto Predial Urbano, un tributo a la tierra sin mejoras tendría efectos máximos de neutralidad, adjudicando la carga tributaria al propietario del suelo.

El estudio tributario del IPU debe ser asociado a la dinámica local inmobiliaria, a la regulación del suelo urbano y a las características particulares y complejas de su base imponible y la de los contribuyentes. En el diseño del IPU, el concepto de equidad se maneja en términos de la riqueza medida a través del valor de los inmuebles en propiedad, como se mencionó. Así, la equidad horizontal se entiende como el producto de la relación del valor de tasación oficial uniforme entre las propiedades con iguales valores de mercado y que por lo tanto deben ser tasadas con la misma alícuota (Cornia y Barrett, 2005);⁷ y la equidad vertical se define como la relación entre el valor de tasación y el valor de mercado de cada propiedad, de forma tal que resulte uniforme dentro los rangos de valores de todas las propiedades de una jurisdicción, evitando distorsiones inequitativas del valor fiscal respecto al valor de mercado que se supone definitorio del precio de equilibrio de cada uno de los inmuebles. La equidad horizontal, en términos de la valoración de la base imponible, puede maximizarse en la medida en que se aplican técnicas que reflejen los valores o rentas inmobiliarias verdaderas y uniformes para inmuebles similares, lo cual se asocia a los recursos del catastro disponibles (De Cesare, 2003; Erba, 2004). Siguiendo a Allen y Dare (2002), una medida de identificación de inequidad horizontal del IPU se refleja en el valor absoluto de la diferencia entre la tasa de avalúo fiscal TAV_i de una propiedad i (entendida como la proporción del valor de tasación oficial AV_i respecto al valor de mercado VM), respecto a

⁷ También puede definirse una suerte de equidad horizontal cuando el propietario del inmueble paga montos proporcionalmente mayores en la medida en que los beneficios de infraestructura dotada por el Estado favorezca sus propiedades, lo cual resulta en estudios de mucha mayor complejidad y de otra naturaleza, más cercana al cobro de plusvalías y de contribución por mejoras.

la tasa media de avalúo fiscal $\sum AV_i / n$ de n propiedades en una jurisdicción, sujetas al impuesto; más formalmente:

$$\text{Inequidad horizontal}_i = |TAV_i - TAV_i \text{ media}|;$$

donde: $TAV_i : AV_i / VM_i$, y $TAV_i \text{ media} = \sum AV_i / n$.

Al existir diferencias mayores que cero en el valor absoluto de la *Inequidad Horizontal*, podrá identificarse cierto nivel de inequidad. También se observa que el diseño de las tarifas tendría un efecto redistributivo máximo, al hacerse valuaciones individuales y no por tramos o bandas de valor de los inmuebles (más simples o económicos); o al menos al evitarse los intervalos de valor y de tarifas poco escalonadas, que producen saltos de pagos entre inmuebles cuyo valor se acerca a los extremos de dichos intervalos; estos también pueden suavizarse al aplicar una tasa mayor únicamente a la parte del valor de la propiedad que excede el límite establecido en cada clase de valor de tasación (De Cesare, 2003). En el caso residencial, la equidad vertical puede llegar a omitirse cuando se diseña el IPU con alícuotas uniformes para todo contribuyente, al asumir el valor de los inmuebles como indicador de riqueza. En este caso, no se estaría tomando en cuenta la restricción presupuestaria de las familias en el consumo básico, mayor en los estratos de menores ingresos, en tanto que, en la mayor parte de la literatura, al suponer que los valores de los inmuebles representan el nivel de riqueza y la capacidad tributaria, se da equívocamente por sentado la progresividad intrínseca de una alícuota uniforme del impuesto. Las familias más pobres invierten una proporción mucho mayor de sus ingresos en vivienda, único patrimonio, por lo que la alícuota única sería más onerosa, resultando regresiva, aún considerando las diferencias de valor relativo de los activos inmobiliarios; además en este caso, la acumulación de propiedades no es sinónimo de altos flujos de ingreso corriente (De Cesare, 2003; Horne y Felsenstein, 2010).⁸ La equidad vertical y horizontal del impuesto predial también podría verificarse cuando las probabilidades de que el gobierno devuelva el crédito, vía infraestructura y servicios, son mayores que la probabilidad de que los propietarios regresen el importe percibido en forma de renta, en servicios urbanos o mejoras al terreno (Cohen y Coughlin, 2005). Asimismo, el impuesto al suelo afecta la renta producida por terceros agentes o externalidades positivas, especialmente desde el sector público, por lo que puede considerarse también equitativo que la sociedad recupere la renta adicional a través del impuesto al suelo para su reinversión social, sin afectar el nivel de oferta ni recaer sobre la demanda. Una baja recaudación, a la par que la implementación de descuentos típicos al desarrollo de vivienda, estaría asociada

⁸ En el caso de Porto Alegre (Brasil), se encontró cómo, en efecto, alícuotas uniformes de impuesto predial resultaban regresivas en relación a los ingresos de las familias más pobres (De Cesare, 2003).

a un bajo gasto en infraestructura y servicios por insuficiencia presupuestaria de las agencias públicas. Esto incrementaría la escasez de suelo servido con sobrepuestos no castigados por la vía fiscal, provocando exclusión de los estratos más pobres, sin capacidad de pago de la oferta disponible, afectando los efectos de equidad pretendidos (Morales, 2004).

Del diseño de las tasas o alícuotas del impuesto predial dependen también los logros posibles en cuanto a eficiencia o neutralidad en la reproducción de capital, más probable con el impuesto a la tierra ya mencionado; es decir, excluyendo mejoras o edificaciones, ya que este impuesto «sólo suelo» incidiría totalmente en la oferta, en la medida en que se trata de un bien típicamente inelástico al precio, recayendo sobre el propietario del suelo y generando un descenso de la renta sin aumento del precio de mercado. Una variante del IPU en esta modalidad son las alícuotas «crecientes» en el tiempo para terrenos vacantes o subutilizados. Esta figura presionaría al propietario hacia el desarrollo inmobiliario y permitiría obtener la máxima explotación del suelo urbano al mejor y más alto uso; es decir, más eficientemente desde el punto de vista urbanístico, propiciando la densificación urbana en el menor tiempo posible y evitando, además, el aumento de efectos de escasez en la renta y los precios. Son argumentos contra este diseño, en términos de equidad, que este tipo de alícuotas podrían deprimir, más que proporcionalmente, el precio del suelo central más valioso, cuando se aplica en forma generalizada, afectando con ello la base imponible o la recaudación, sin que necesariamente el menor precio relativo generado para el suelo haga accesible la localización a población de menores recursos, o que incida favorablemente en la disminución relativa del precio en la vivienda y el suelo en las zonas pobres de la ciudad. Esto es discutible y dependería de las condiciones de cada localidad.⁹ También pueden darse situaciones en las cuales el impuesto al suelo es ineficiente inter jurisdiccionalmente, cuando los propietarios de la tierra de una jurisdicción no son residentes y el exceso de gravamen que se permitiría el gobierno local o el exceso de dotación pública, no tendría el freno político de los votantes propietarios por el hecho de no ser residentes. Esto desde el punto de vista del examen del impuesto como carga eficiente por el uso de servicios públicos, como supone el modelo de Charles Tiebout (1956), el cual estimó que los consumidores contribuyentes ejercen cierta movilidad espacial, ubicándose en las localidades que satisfacen sus expectativas de consumo de bienes públicos y de pago de impuestos (Bell y Bowman, 2006; Zodrow, 2006; Cameron, 1999; Cohen y Coughlin, 2005).

Desde el punto de vista urbanístico, la eficiencia del impuesto predial «solo suelo» tiene también impactos diferenciados de acuerdo a las condiciones de regulación del lugar.

⁹ La definición de alícuotas «crecientes» tiene limitada aplicación en la práctica. Bajo la premisa de la utilidad social del suelo urbano en Porto Alegre, Brasil, el Impuesto predial urbano Territorial Urbano (IPTU) se aplica a terrenos vacantes, aumentando la alícuota del pago del impuesto en un 20 por ciento anual, hasta un 30 por ciento de alícuota máxima, so pena de su expropiación pública al cabo de cierto tiempo (Saavedra, 2006a; Dias, 2003).

En un contexto de zonificación estricta de los usos y volúmenes de edificación, la lógica de la eficiencia del mejor y más alto uso del terreno con impuestos estimula a los promotores inmobiliarios a desarrollar al máximo los terrenos subutilizados; pueden surgir entonces contradicciones con objetivos de equidad, en términos del efecto de desplazamiento (o *gentrification*) de los residentes pobres, típicamente asentados en estas «zonas de transición» centrales. Pero la eficiencia se vería también disminuida con la inclusión de las edificaciones en la base imponible, desde el punto de vista de la extracción de recursos a una actividad productiva de oferta elástica. El impuesto a dos niveles (*two-tiers tax*), con tasas diferenciadas para suelo y edificaciones dentro de una misma propiedad, es una opción intermedia que elimina parcialmente efectos distorsionantes, propiciando el crecimiento económico (Anderson, 1999; Cohen y Coughlin, 2005).

El diseño típico del IPU incluye exenciones, exoneraciones y desgravámenes, tales como establecimiento de techos de valor para la aplicación de la alícuota de impuesto, límites a actualización de valores catastrales, límites al pago en valores absolutos y créditos fiscales. Un instrumento novedoso de financiamiento del incremento en el pago de impuestos prediales por nuevos desarrollos es el *Tax Increment Financing – TIF*, mediante el cual el gobierno local financia el pago adelantado del IPU, por ejemplo con la emisión de bonos de deuda con cancelación al vencimiento del *TIF*. Partiendo del valor actual de la base imponible y del cálculo del impuesto, se hace una estimación adelantada del valor superior expectante o proyectado en el tiempo del nuevo desarrollo permitido, valor derivado de sus propios efectos urbanísticos de revalorización de la zona donde se implanta y se aplica el tributo sobre el valor. Los montos de pagos adelantados se aplican a gastos de construcción de infraestructura y mejoras urbanas asociadas al nuevo desarrollo y su entorno urbano (Weber, 2003; Haveman y Sexton, 2008), con el fin de sustentar el propio desarrollo, reforzar la revalorización inmobiliaria e incrementar la calidad de vida local.

Revisión de antecedentes históricos y diseño de instrumentos legales vigentes del IPU

El sistema colonial de propiedad pública de la tierra predominante en Venezuela no era consonante con la aplicación de un instrumento tributario como el IPU propiamente dicho y, a diferencia de la práctica en países anglosajones,¹⁰ no llegó a establecerse como tal sino hasta el siglo XIX, con el advenimiento de la República, la creciente liberalización de la economía y la consolidación de la propiedad privada. Sin embargo, la gradual privatización

¹⁰ La tradición anglosajona muestra el uso de impuestos al valor de la propiedad predial desde tiempos medievales, práctica trasladada a Norteamérica, y reforzada en la tradición de las tesis de Henry George de finales del siglo XIX sobre el impuesto único a la tierra (Carlson, 2004; Dye y England, 2010).

de la tierra, que se inició en el período colonial, propició su aparición desde entonces. Esta privatización está originalmente asociada a mecanismos como el reparto de los «solares» y su conversión en propiedad, a condición de su desarrollo al término de cuatro años de posesión; la aplicación de otros medios, como la titularización por «composición de tierras», desde 1591 (Libro IV, Título XVII de las Leyes de Indias), que en Caracas llegó a incluir «ejidos» y «propios» o tierras destinadas al uso común y a la percepción de rentas por parte del Cabildo respectivamente, y la prescripción adquisitiva aplicada a estos últimos. Durante los siglos XVII y XVIII, esta tendencia se acentuó, con la venta de «propios» y «ejidos» y la «composición y confirmación» de tierras «baldías» o «realengas» (propiedad de la Corona española), de las cuales eventualmente se disponía para la reposición de «ejidos» y «dehesas» (tierras de uso del común, asignadas al Cabildo para la expansión urbana), mermando así las tierras públicas locales, en el contexto de las políticas borbónicas de recaudación y control presupuestario, desde 1754. También la legislación sobre enajenabilidad de «ejidos», durante lapsos iniciales del período republicano en el siglo XIX, contribuyó a la tendencia, perdiéndose así las fuentes de rentas de «propios» coloniales y acrecentándose la precariedad presupuestaria del Ayuntamiento (Mendoza et al., 1918; Quiroz, 1993; Contreras, 2008; Landa, 2009; Glave, 2009: 41; Arcila, 1957).

En 1610 se instaura la «contribución» señalada en Acta de Cabildo del 15 de noviembre o «Auto de aplicación de propios» de Caracas, que se estimaba como «prorrata conforme al solar y sitio que tubiere» para cada vecino de la capital, constituyendo un antecedente indirecto del impuesto predial urbano local. Luego, la obligación de efectuar censos de tierras y la conveniencia de imponer tributos prediales fue establecida en la Constitución de la Provincia de Caracas de 1812 «Art. 190°..., para que quando se crea útil y oportuno, se altere el metodo actual de los impuestos calculado sobre los frutos y productos, y le substituya otro que se refiera al valor de los mismos bienes raizes...». La Ordenanza Municipal de «Impuesto sobre Casas, Tiendas y Almacenes u otros Edificios Alquilados», publicada en la Gaceta de Caracas N° 42 del miércoles 9 de mayo de 1821, F° 185, instauró por primera vez, con carácter provisional, un impuesto sobre la propiedad en alquiler y en 1875, la Ordenanza Municipal del 23 de julio, sancionó el impuesto de «Medios Alquileres de Casas», extendido a casas habitadas por sus propietarios, considerándose el primer antecedente directo del actual IJU (Trujillo et al., 1964). Este permaneció vigente en términos generales hasta el año de 1905, cuando se aprueba la Ordenanza de «Impuesto de Frentes» para los Departamentos Libertador, Vargas, Guaicaipuro y Sucre, Sección Occidental del Distrito Federal, que fijó la «contribución» como una tasa por metro lineal del frente principal de las «fincas» que se rentasen como casas separadas. Esta Ordenanza dio paso a otras veintiséis nuevas Ordenanzas, cambiando la denominación a la de «Impuesto de Casas» a partir de 1915 y reinstaurándose en 1916 la práctica del cobro de una proporción de 50 por ciento

del alquiler mensual de casas «urbanas» y «foráneas», en la Ordenanza del Distrito Federal, Gaceta Municipal N° suelto del 7 de noviembre. En 1937 la «Ordenanza sobre Impuesto de Casas y otros Edificios», Gaceta Municipal N° Extra del 2 de enero, definió «todas las casas y edificaciones construidas en el Distrito Federal en lugares donde estén completos los servicios municipales de agua, luz, calles» como base imponible, incorporando el tema del equipamiento urbano a la legislación tributaria. La moderna «Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos», Gaceta Municipal del Distrito Federal N° 13.954 del 22 de enero de 1973, constituyó un hito en la evolución del instrumento y puede considerarse la más innovadora, definiendo la base imponible según «el valor del terreno, de lo edificado o construido y de instalaciones incrustadas», para «casas, edificios o apartamentos, locales comerciales, oficinas y similares ocupados o no por sus dueños» ubicados en «zonas urbanas» según plano elaborado por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU),¹¹ lo que es un indicio de coordinación urbanística. Estableció alícuotas crecientes según escalas de valor, considerablemente superiores a las vigentes, y dispuso la exoneración de viviendas de bajo valor, previo estudio económico familiar. La moderna orientación urbanística del instrumento se evidenció, también, al favorecer con una tarifa menor a los terrenos dedicados a estacionamientos y con la disposición de gravar, con una tarifa superior y creciente en el tiempo, a los terrenos vacantes que hubieren sido rezonificados, o a terrenos con edificios que hubiesen sido objeto de demoliciones, presionando así a su desarrollo, entre otros aspectos. En las Ordenanzas sucesivas, muchas de estas novedades fueron desapareciendo: se propició la disminución de alícuotas, se eliminaron las alícuotas crecientes en el tiempo para terrenos y se establecieron rebajas para terrenos vacantes.

En 1996, la Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, Gaceta Municipal Extra N° 1627-1 del 31 de octubre del Municipio Libertador, presentó una alícuota única con un complicado sistema de indexación de precios y «proporciones fiscales», y en la vigente Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, Gaceta Municipal del jueves 22 de mayo de 2008, N° 3016-2 del Municipio, se aplican actualizaciones según el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En el Municipio Sucre, la Ordenanza en Gaceta Municipal N° 352-08/2007 Extraordinario del 7 de agosto de 2007, también eliminó el criterio preexistente de alícuotas crecientes en el tiempo para terrenos. La Ordenanza del IIU, vigente para el Municipio Baruta aprobada en el año 2007 en Gaceta Municipal Numero Extraordinario 381-121, reglamenta una única alícuota aplicable a todos los inmuebles e igualmente elimina las alícuotas incrementales aplicables a terrenos. Para el Municipio Chacao, desde 1996, se han sucedido siete Ordenanzas con sucesivas rebajas de la alícuota, pero la Ordenanza actual, Gaceta Municipal

¹¹ La OMPU fue el organismo asesor en materia de urbanismo de los Concejos Municipales de los Distritos Federal y Sucre de Caracas hasta 1991.

N° Extraordinario 7735 de 24 de marzo de 2009, presenta una clasificación detallada de tipologías de inmuebles y los valores promedio se estiman por sectores urbanos, criterios de zonificación, tipos edificatorios y usos, con un aumento importante en la alícuota a terrenos vacantes o con obras paralizadas. Para el Municipio El Hatillo la Gaceta Municipal, del 28 de diciembre de 2009 N° 304/2009 Extraordinaria, rebaja en un 50 por ciento la alícuota única aplicable respecto a la anteriormente vigente y discrimina valores por usos del suelo para sectores sin contigüidad geográfica. Un resumen de las variables de diseño del IIU en la ciudad se presenta en el cuadro 1 y es útil para establecer hipótesis de relación entre el diseño del impuesto y el desempeño en sus objetivos de recaudación, control urbano, y equidad.

Análisis presupuestario: estabilidad relativa y recaudación declinante del IIU en el DMC

La recaudación de ingresos propios para los municipios del DMC, según valores equivalentes 2010, estimados mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) a los montos recaudados, arroja indicios acerca de la mayor estabilidad del IIU respecto al IAE, pero también una pérdida creciente de su importancia en los ingresos municipales. Para el Municipio Libertador la tendencia desde 1969, año a partir del cual se obtuvieron datos presupuestarios de ingresos propios, muestra una notable elevación de la recaudación absoluta hasta 1982 y, a partir de entonces, un descenso sostenido a niveles menores que los de 1969, hasta el año 2010 (ver gráfico 1). Entre 1990 y 2010, la recaudación per cápita del IIU pasó de 113,83 Bs./hab. a 9,45 Bs./hab., lo cual constituye una variación negativa de -1.100 por ciento aproximadamente y disminuye la importancia del IIU en los ingresos totales por impuestos indirectos (ONAPRE)¹² del Municipio. La recaudación del IAE crece en aproximadamente un 86 por ciento en el mismo período (ver tablas anexas 1 al 4 y gráficos 2 y 3).

El Municipio Sucre muestra una disminución de la recaudación absoluta y por habitante del IIU entre 1990 y 2010, con un repunte positivo a partir de 2003. En términos absolutos, la recaudación va desde MMBs.49,9 en 1990 a MMBs.18,9 en 2010, mostrando una notable disminución. El IIU representa en 2010 una proporción del 2,6 por ciento de la recaudación de Impuestos Indirectos del Municipio, en tanto que el IAE representa el 69,7 por ciento. El IIU per cápita del Municipio ha disminuido de 92,5 Bs.F/hab. en 1990 a 28,93 Bs.F/hab. en 2010, mientras el IAE per cápita también desciende de 846 Bs.F/hab. a 787 Bs.F/hab. Sólo en fecha posterior, el Municipio realizó una actualización y espacialización de la base imponible del IIU (ver tablas anexas 5 y 6 y gráficos 4 y 5).

¹² El IIU, y el IAE son incluidos como impuestos indirectos en las Cuentas Presupuestarias (ONAPRE). Sin embargo, la literatura especializada considera el IPU, en consecuencia el IIU local, como impuesto directo por naturaleza.

En el Municipio Baruta, en cambio, puede constatarse el aumento en valores absolutos de la recaudación del IAE, pero, asimismo, la disminución de la recaudación del IIU en el periodo de 1996 a 2010. La proporción del IIU respecto a los Impuestos Indirectos recaudados disminuye considerablemente desde un 17,4 por ciento en el año 1996 al 3,39 por ciento en el año 2010. El IIU per cápita pasa de 64,34 MMBs./hab., en 1996 a 51,41 MMBs./hab. en 2010, con una variación total negativa en el período de -20,56 por ciento, aunque con una importante recuperación entre 2009 y 2010. Entretanto, la recaudación per cápita del IAE muestra un índice de recaudación per cápita de 266,92 Bs./hab. en 1996, que pasa a 483,00 MMBs./hab. en 2010, con una variación total positiva de 80,95 por ciento. Por lo tanto, el IIU pierde considerable importancia en las finanzas locales durante el periodo, mientras se refuerza la recaudación del IAE en términos absolutos, relativos y por habitante. Se observa también gran variabilidad interanual en la recaudación per cápita tanto del IIU como del IAE. En el caso del IIU, los repuntes no parecen estar asociados a actualizaciones del valor de la base imponible (la última realizada en 2005 e implementada en 2007 según entrevista), por lo que puede atribuirse a otras razones. El repunte en la recaudación del IAE a partir de 2004 puede estar relacionado con la localización de nuevas sedes bancarias en el municipio y las variaciones con la estatización y desaparición de otras instituciones privadas (ver tabla anexa 7 y gráficos 6 y 7).

En el Municipio Chacao se observa una recaudación general en ascenso para la información recopilada entre los años 2003 y 2010. Puede constatarse que la proporción del IIU, respecto a los Impuestos Indirectos, disminuye desde un 3,30 por ciento en el año 2003, al 3,18 por ciento en el año 2010, pero se observa un repunte en la proporción de recaudación desde 2003 y básicamente en 2010. En términos absolutos, la recaudación estimada va desde MM Bs. 11,18 en 2003 a MM Bs. 21,68 en 2010 (ver tabla anexa 8 y gráficos 8 y 9).

Para el Municipio El Hatillo, aunque no se realizó la investigación de series históricas, al menos para el año 2010 se observó un mayor peso del IIU en el presupuesto que en otros municipios, lo que puede asociarse al predominio del uso residencial en la jurisdicción y no de actividades empleadoras. La proporción del IIU, respecto a los Impuestos Ordinarios totales recaudados, representa un 17,79 por ciento, en tanto que el IAE representa un 73,59 por ciento. El IIU per cápita es, sin embargo, menor que el IAE per cápita, ambos de 134,58 Bs./hab. y 556,52 Bs./hab. respectivamente (ver tabla anexa 9). Para el conjunto de los municipios del DMC, específicamente entre 2003 y 2010, la mayor recaudación en valor absoluto del IIU corresponde al Municipio Chacao con 25,08 por ciento del total, y la menor al Municipio El Hatillo con 11,02 por ciento. El Municipio con mayor recaudación per cápita del IIU es también Chacao, con 303,64 Bs.F./hab., luego el Municipio El Hatillo con 134,58 Bs.F./hab., Baruta con 51,41 Bs.F./hab., Sucre con 28,93 Bs.F./hab. y en una posición inferior, el Municipio Libertador con 9,45 Bs.F./hab. En el mismo período han tenido variaciones negativas en este indicador los municipios Baruta (-27,75 por ciento) y

Libertador (-35,35 por ciento), mientras que los Municipios Sucre y Chacao muestran notables variaciones positivas en la recaudación per cápita, de 40,09 por ciento y 91,52 por ciento respectivamente respecto al año 2003. En el caso del Municipio Sucre, el aumento relativo en la recaudación se inicia a partir del año 2003 ya que en el período 1990-2003, la variación es negativa en un 77,6 por ciento, pasando de 92,45 Bs.F./hab. a 20,65 Bs.F./hab. en el Municipio Libertador.

Todos los municipios muestran variaciones positivas en la recaudación del IAE entre 2003 y 2010, especialmente el Municipio Baruta, con un aumento del 280 por ciento en la recaudación per cápita, siguiendo en orden descendente el Municipio Chacao con 102,56 por ciento, el Municipio Libertador con 87,19 por ciento, y Sucre con 65,268 por ciento. Mientras la recaudación promedio del IIU per cápita aumentó en 8,64 por ciento en toda la ciudad (DMC), la recaudación unitaria del IAE aumentó en 19,61 por ciento. La importancia del IIU dentro de los Impuestos Indirectos en el DMC viene en descenso y es menor entre 2003 y 2010, particularmente en el Municipio Libertador (de 4,26 por ciento a 1,60 por ciento) y en Baruta (de 14,30 por ciento a 3,39 por ciento); decrece también en Sucre (de 3,79 por ciento a 2,56 por ciento) y se mantiene relativamente estable en el Municipio Chacao pasando de 3,30 por ciento a 3,18 por ciento. Entre 2003 y 2010, el Municipio muestra la mayor estabilidad en la recaudación del IIU con variación promedio (en valor absoluto) de 4,8 por ciento interanual, mientras el IAE varía en 6,9 por ciento promedio.

Cuadro 1

Resumen de variables de diseño de las Ordenanzas del IIU vigentes en el DMC

	Alicuotas	Rebajas	Base imponible	Actualización
Baruta	Única: 0,10%.	40% a 80% para distintas tipologías edificadas, menores para bienhechurías; 80% a desarrollos en la Urb. Las Mercedes o La Trinidad 20% a inmuebles de interés municipal y 60% si se hacen inversiones de mantenimiento (objetivo patrimonial).	Por zonas fiscales, tipologías edificatorias, usos, edad y área.	Actualización anual (según Ordenanza).
Chacao	Residencia: 0,030% (menor que en 1999). Oficina y comercio: 0,050% (menor que en 1999). Estacionamientos: 0,075%. Otros usos: 0,058%. Terrenos en construcción: 0,17%. Terrenos sin construir: 1,00% (mayor que en 1999).	Exención del 100% a usos deportivos y culturales (aumenta respecto a 1999; objetivo urbanístico). Exoneraciones inmuebles invadidos, a áreas verdes contiguas hasta 1.000 m ² . Rebaja del 40% a vivienda principal, y del 50% a terrenos sin edificación con mantenimiento, dispensa a propietarios y sucesores de vivienda principal mayores de 60 años de edad.	Segmentos espaciales, área de parcelas, zonificación vigentes, tipos edificatorios según uso y materiales.	No específica (según Ordenanza).
El Hatillo	Única: 0,04%. Zona E (cement.): 0,08%.	Exención o rebajas a usos industriales y de comercio mayorista, educativos registrados, residentes con edad superior a 65 años en vivienda principal. Inmuebles invadidos, afectados.	Segmentación espacial y por usos del suelo o edificación (residencia y usos empleadores), terrenos y edificaciones.	Actualización anual de valores (según Ordenanza).

Cuadro 1 (continuación)

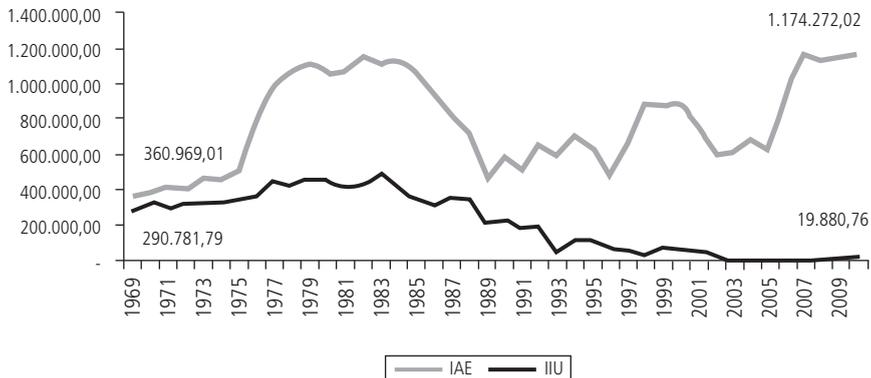
Resumen de variables de diseño de las Ordenanzas del IIU vigentes en el DMC

Libertador	Vivienda: 0,35% (menor que en Ordenanzas previas, luego de 1973). Comercio e Industria: 0,60%. Terrenos: 1,05%	Proporción del valor fiscal de 0,20%. Rebaja del 40% a terrenos susceptibles de urbanización o construcción a partir del inicio de obras por 36 meses. Rebaja de 50% a terrenos sin construir desarrollables. Exenciones a usos de docencia, recreación y deportes. Propietarios de vivienda principal residentes mayores de 65 años de edad, y pensionados mayores de 55. Hasta 60% de exoneración a inmuebles de la Nación. Rebajas al valor imponible de 20% a residencia, 25% a oficinas y clínicas, 35% a comercio e industria.	No define.	Actualización anual de valores (según Ordenanza).
Sucre	Según escalas de valores: Para suelo urbanizado residencial: 0,16% a 0,20%. Para suelo urbanizado no residencial: 0,40% a 0,48%. Para suelo urbanizado sin edificar: 0,90% a 0,95%. Inmuebles usos no residenciales: 0,40% a 0,48%.	Rebaja del 40% a terrenos en proceso de construcción o urbanización hasta por 36 meses. Exención a usos recreativos, deportivos y benéficos, educacionales registrados. Inmuebles ocupados ilegalmente, terrenos no urbanizables o urbanizable no programado, vivienda principal a mayores de 65 años, pensionados y mujeres sostén del hogar.	Suelo urbanizado, urbanizable programado y no programado, edificado no controlado (según valores paisajísticos, naturales, patrimoniales).	Actualización quinquenal de valores (según Ordenanza).

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 1

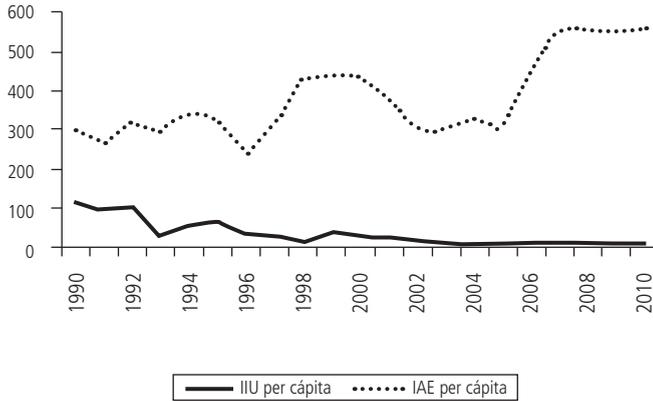
Recaudación del IIU y del IAE. M. Libertador 1969-2010
MMBs.F. 2010 según IPC



Fuente: Torres, 2013. Administración de Rentas Municipales. Informes de Memoria y Cuenta 1969-1987; Ordenanzas de Presupuesto 1988-2010. Elaboración propia.

Gráfico 2

Recaudación del IIU e IAE per cápita. M. Libertador 1990-2010 (MMBs.)



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 3

Variación interanual de la recaudación per cápita. M. Libertador 1969-2010 (%)

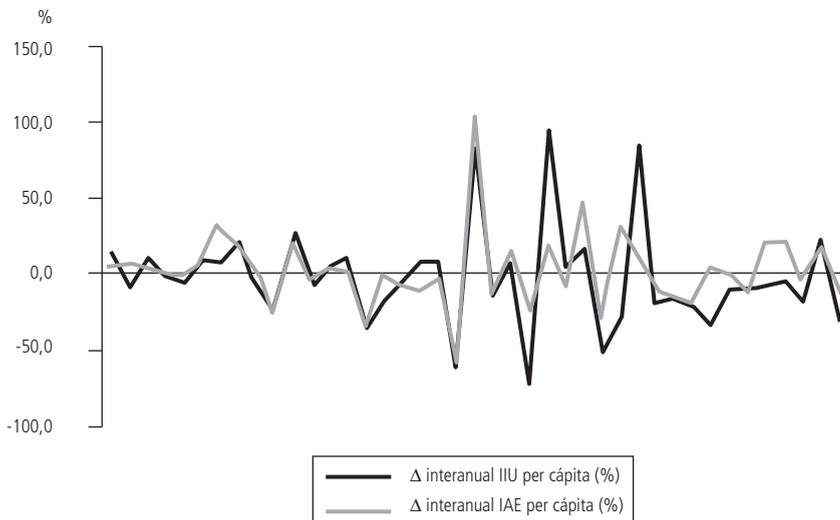
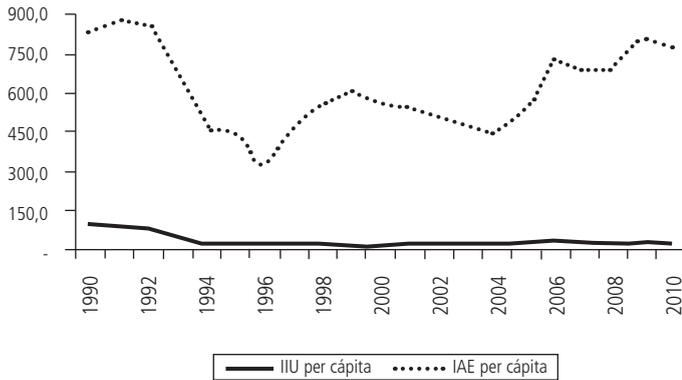


Gráfico 4

**Recaudación del IIU e IAE per cápita. M. Sucre 1990-2010
 (MMBs.)**



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 5

**Variación interanual de la recaudación del IIU e IAE per cápita. M. Sucre 1990-2010
 (%)**

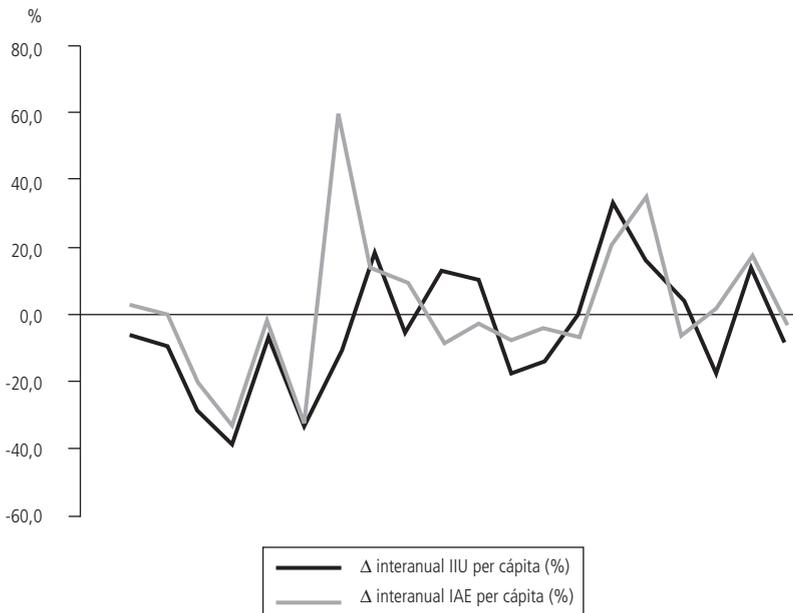
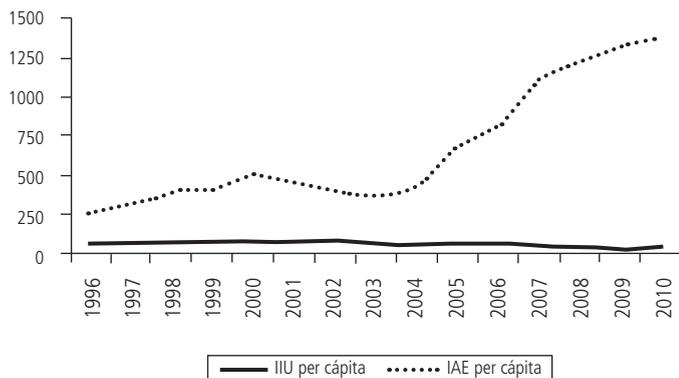


Gráfico 6

Recaudación del IIU e IAE per cápita. M. Baruta 1996-2010 (MMBs.)



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 7

Variación interanual de la recaudación per cápita. M. Baruta 1996-2010 (%)

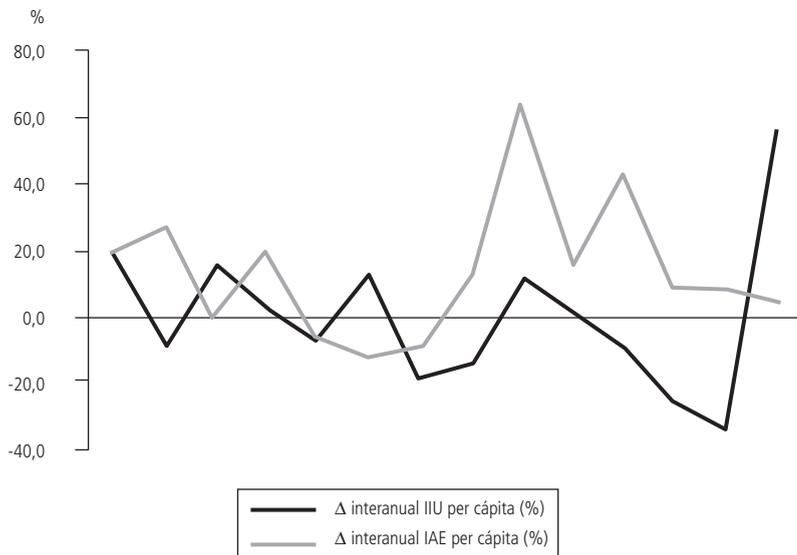
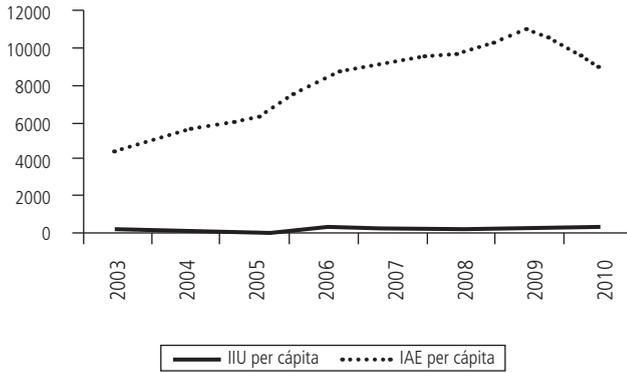


Gráfico 8

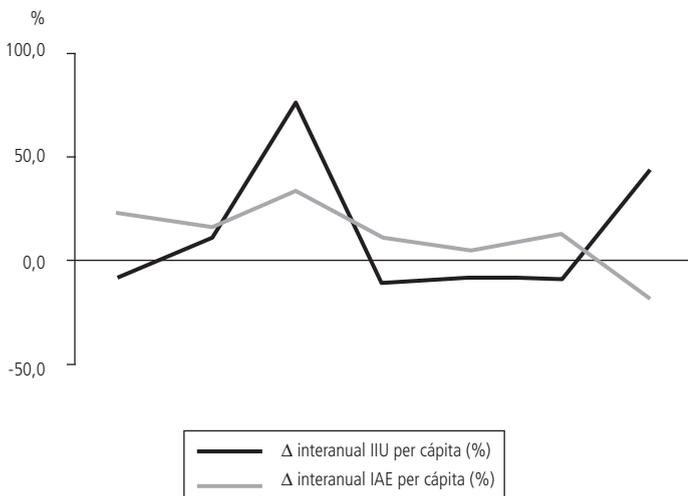
Recaudación del IIU e IAE per cápita. M. Chacao 2003-2010 (MMBs.)



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 9

Variación interanual de la recaudación per cápita. M. Chacao 2003-2010 (%)



Los indicadores de estabilidad de la recaudación no pueden asociarse directa o únicamente al diseño de los impuestos, ya que también es necesario asociar otras políticas que afectan a los instrumentos, como las estrategias de recaudación, o variables económicas externas como la dinámica urbana y económica de cada municipio. Sin embargo, resulta representativo el menor nivel de variación o mayor estabilidad del IIU para todos los municipios, así como en promedio del DMC, lo que reflejaría la propia naturaleza y atributos características del impuesto predial, como indica la literatura en el tema.

Índice de inequidad horizontal y vertical del IIU en Caracas

Partiendo del criterio predominante de considerar la propiedad inmobiliaria residencial como indicador de riqueza, la evaluación cuantitativa de los elementos que condicionan la equidad del IIU se realizó siguiendo básicamente los conceptos tomados de los autores Cornia y Barrett (2005) y Allen y Dare (2002), como el resultado de la relación entre valores de tasación catastral (valores fiscales) y valores de mercado estimados.

La equidad horizontal puede medirse como la proporción del valor de tasación oficial (VF) respecto al valor de mercado entre propiedades (VM): para propiedades con igual valor de mercado, esta proporción debe ser uniforme, de modo que la valoración institucional también lo sea para familias con igual patrimonio inmobiliario. La equidad vertical se mide como el resultado de la división por escalas de las alícuotas según valor de tasación de las propiedades: propiedades con similar valor deben ser tratadas uniformemente en la aplicación de alícuotas, lo que equivale recíprocamente a asignar alícuotas diferenciadas para distintas escalas de valor de las viviendas. Este tipo de indicador se evalúa en forma general para el caso de estudio e incluso para todo el DMC, a través de la revisión del diseño de alícuotas en las Ordenanzas vigentes del IIU por municipio. Siendo dichas alícuotas uniformes, independientemente del valor de las residencias, puede adelantarse la inequidad vertical presente en la ciudad, atribuible al diseño actual del IIU. Sin embargo, se propone un índice de equidad vertical en función de los valores de los inmuebles.

A. Índice de Inequidad horizontal por inmueble (IH_a): consiste en el cálculo del valor absoluto de la diferencia entre la Incidencia del Valor Fiscal (VF) respecto al valor de mercado (VM) o IVF actual por inmueble, menos la IVF promedio para toda la base imponible de la jurisdicción en estudio:

$$IH_a = | (IVF \text{ por inmueble}) - (IVF \text{ promedio}) |$$

donde: $IVF = VF / VM$

Este índice señala la magnitud de las diferencias en el tratamiento del valor fiscal de un inmueble respecto al promedio, para una base de inmuebles sujetos a imposición

espacial o tipológicamente más amplia, y comparable desde el punto de vista de atributos constructivos y de localización, que incluya a cada inmueble a evaluar.

B. Inequidad vertical por inmueble (IV_a): se propone como la observación del signo del indicador de inequidad horizontal IHa , donde: $IV_a = \text{Signo de } IHa$

Este índice muestra si la Inequidad Horizontal IHa , estimada para un inmueble particular, tiene signo positivo o negativo. En el caso de que el IHa tuviese signo positivo, el contribuyente estaría pagando un impuesto superior al de la media, pues se le asigna un valor fiscal superior como proporción al valor de mercado del inmueble correspondiente, *ceteris paribus*; es decir, dada una alícuota similar o única, exoneraciones, rebajas, etc. para todos los inmuebles y contribuyentes. Si el signo de IHa es negativo, el contribuyente cancelaría un impuesto inferior al de la media, en proporción al valor de mercado del inmueble; viéndose aliviado en dicho pago, de modo inequitativo respecto a otros contribuyentes, o inmuebles de la jurisdicción o en el mismo ámbito espacial.

C. Inequidad horizontal general (IH_b): se propone como el cálculo del valor absoluto de la pendiente o coeficiente b de la regresión del Valor Fiscal (VF) respecto al VM o precio de mercado, definida como $VF = a \pm b(VM)$, donde a mayor valor absoluto de b , mayor inequidad horizontal.

D. Inequidad vertical general (IVb): se propone como la observación del signo de la pendiente o coeficiente b de la regresión del Valor Fiscal (VF) respecto al VM o precio de mercado: $VF = a \pm b(VM)$, donde el signo de b indica inequidad vertical a favor (signo negativo) o en contra (signo positivo) de los contribuyentes promedio en la jurisdicción.

Los criterios de interpretación de los valores de los indicadores propuestos y su formulación se resumen en el cuadro 2. Para la muestra de mercado correspondiente al Municipio Sucre desarrollada en el estudio, se realizaron estimaciones individuales (por inmueble) y por edificio de los indicadores A y B. Estas últimas suponen la homogeneidad relativa de atributos de los inmuebles individuales o apartamentos en cada edificio. Esta formulación se consideró pertinente dentro del estudio, tanto conceptualmente como por razones prácticas de presentación de datos, ya que las estimaciones por apartamento son considerablemente extensas, en razón del tamaño muestral de más de 4.000 inmuebles estudiados. El cálculo de precios de mercado se aplicó al 2do. Circuito de Registro Inmobiliario, Parroquia Leoncio Martínez, del Municipio Sucre. Las ocho Zonas de Valor Fiscal, definidas por la Municipalidad de Sucre, incluyen 16 urbanizaciones y 218 edificios. Las edificaciones de tipo residencial multifamiliar corresponden a densidades media y alta, del sector privado formal metropolitano. La superficie de apartamentos transada va de 50.314,05 m² en el

año 1993 a 17.380,51 en 2010 aproximadamente, para un total de 493.009,54 m² entre ambos años, según el levantamiento de datos primarios realizado en la Oficina de Registro Inmobiliario (Torres, 2013). La segmentación espacial y valores por zonas se impuso en el Municipio Sucre, a partir de la actualización de valores llevada a cabo por el Ayuntamiento de acceso público en la página *web* de la Institución.

La data se caracteriza por una importante dispersión de los valores imputables a atributos diferenciados, particularmente edad de los edificios, así como área de construcción. Las diferencias entre el valor individual estimado y los valores promedio por segmentos espaciales presentan igualmente dispersión, lo que produciría situaciones de inequidad, tanto horizontal como vertical, por inmueble. Se estimaron los precios unitarios promedio, en valores constantes 2010, según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumulado trimestralmente para cada Zona Fiscal, urbanización y edificio identificado, a partir de la base de datos 1993 – 2010 del estudio.

Cuadro 2

Indicadores para la evaluación de equidad del IIU, según la valoración de la base imponible, estimados por edificio en la muestra Parroquia Leoncio Martínez, 2do. Circuito de Registro Inmobiliario, Municipio Sucre, 2010

Evaluación	Indicador	Definición	Cálculo (1)	Valores	Criterio de evaluación
A: Inequidad horizontal por inmueble	IH_a	Valor absoluto del IH_a	$IH_a = (IVF \text{ por inmueble}) - (IVF \text{ promedio}) $	[0, 1]	A mayor valor absoluto del IH mayor inequidad horizontal por inmueble
B: Inequidad vertical por inmueble	IV_a	Signo del IH_a	$IV_a = (IVF \text{ por inmueble}) - (IVF \text{ promedio})$	[-1, +1]	A medida que IV_a tiende a (-1), mayor inequidad vertical por inmueble
C: Inequidad horizontal general	IH_b	Valor absoluto del coeficiente b ($ b $) de la regresión IVF respecto al VM	Regresión lineal simple: $IVF = a \pm b (PUP)$	[0, ∞]	A mayor valor absoluto de la pendiente b , mayor inequidad horizontal general
D: Inequidad vertical general	IV_b	Signo del coeficiente b de la regresión $IVF - VM$	Regresión lineal: $IVF = a \pm b (VM)$	[-, +]	Signo negativo: inequidad vertical general

Fuente: elaboración propia.

VF : precio unitario fiscal; IVF : incidencia del valor fiscal; $IVF = VF / VM$

A partir de la comparación de valores por edificio, nivel de análisis escogido para minimizar la diferenciación por el atributo edad de la edificación y su localización, el indicador IH_a arroja resultados entre 0,1 a 0,45 (valores absolutos), indicando inequidad horizontal

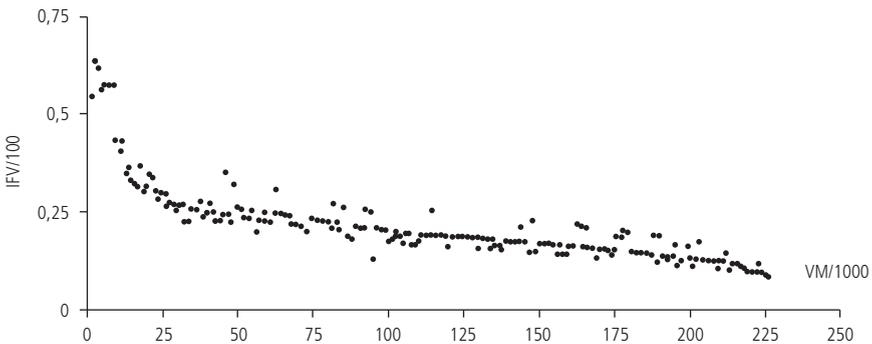
con gran variabilidad entre los inmuebles de la muestra; es decir: no todos los edificios tienen valores fiscales asignados en igual proporción a sus valores de mercado, respecto a la proporción promedio para toda la base imponible (ver tabla anexa 10). Además, las propiedades con mayores valores promedio de mercado gozan de una menor Incidencia del Valor Fiscal (IVF), indicando inequidad vertical, según el indicador *IVa*, con signo negativo para algunos de los casos de la muestra, donde:

$$\text{Incidencia del Valor Fiscal (IVF)} = \text{VF/VM}$$

Por ejemplo, el Edificio Yutaje (Los Dos Caminos, zona B-1), con un valor estimado por actualización de 5.943 Bs.F./m² tiene un valor fiscal asignado de 1.230 Bs.F./m², o del 20,7 por ciento del valor de mercado, con equidad horizontal *IHa* de 0,03 en valor absoluto y signo negativo en el indicador de inequidad vertical *IVa*. Sin embargo, el edificio Romar (zona B-1), con valor estimado de 1.947 Bs.F./m² tiene un valor fiscal de 1.230 Bs.F./m², o incidencia fiscal del 63,1 por ciento, con un indicador de equidad horizontal *IHa* de 0,45 y signo positivo (*IVa*), mostrándose así perjudicado respecto al edificio anterior (gráfico 10).

Gráfico 10

Relación: incidencia del valor fiscal (IVF) respecto al precio unitario ponderado (VM) estimado por edificio. P. Leoncio Martínez. M. Sucre, 1993-2013



Fuente: elaboración propia.

En promedio, el impuesto sólo valora el 20 por ciento del valor de mercado del inmueble (subvalora), pero esto no impacta a todos los inmuebles por igual, pues los de más bajo rango de valor son tasados hasta en más de 60 por ciento de su valor, mientras que, los de mayor valor, lo son solo hasta en 8 por ciento de su valor, con tasaciones por debajo del promedio general de valores fiscales para toda la zona en estudio.

Evaluación del potencial de recaudación del IJU

Tomando en cuenta la estimación desarrollada, se propone un indicador de evaluación del Potencial de Recaudación no Realizado (PNR), en función de la valoración de la base imponible, como el complemento de la Incidencia del Valor Fiscal (IVF). Este equivaldría a la proporción del valor fiscal VF respecto al valor de mercado VM, y el Potencial de Recaudación No Realizado (PNR), como el valor complementario al IVF (cuadro 3). La comparación entre la recaudación actual y la recaudación potencial, mediante el modelo de precios resultante del estudio, arrojó como resultado que el valor fiscal promedio, así como para otras escalas de agregación o segmentación espacial, es menor que en cualquiera de los cálculos alternativos del valor de la base imponible del 2do. Circuito de Registro Inmobiliario del Municipio Sucre. Para el año 2010 la proporción del valor fiscal respecto al valor de mercado constante según IPC promedio por trimestre fue 33,24 por ciento; la proporción del valor fiscal respecto al valor de mercado nominal promedio por trimestre fue 34,74 por ciento y la proporción del valor fiscal respecto al valor de mercado nominal estimado según el modelo hedónico por trimestre: 34,74 por ciento. Esto indica una subvaloración de la base imponible y, por lo tanto, un potencial no aprovechado de recaudación. En el caso de los valores fiscales estimados, la diferencia entre el valor fiscal asignado y los precios 2010, estimados según IPC (valor de mercado) por apartamento, representan entre un -62 por ciento a -83 por ciento; es decir, los valores fiscales son inferiores en estas proporciones, con media de -72 por ciento, dada la alta dispersión de los valores individuales estimados. Las diferencias entre los precios promedio estimados por zona fiscal y los precios por apartamento (valor de mercado), se diferencian entre un -78 por ciento y + 633 por ciento, con media de +278 por ciento aproximadamente.

Cuadro 3

Indicador propuesto para la evaluación del potencial de recaudación del IJU

Evaluación	Indicadores	Definición	Rango de valores	Criterio de evaluación
Potencial de recaudación no realizado (PNR)	$PNR = 1 - IVF$	VM no valorado	[0, 1]	A mayor PNR, mayor rezago en la recaudación y mayor recaudación potencial

Fuente: elaboración propia.

Esto es debido a la dispersión de los valores individuales respecto a dicho promedio, lo que desaconseja la aplicación de agrupaciones, salvo que se redefinan los segmentos espaciales para los cuales se establece el promedio. Los promedios estimados por edificios varían en menor proporción que los valores fiscales estimados por la municipalidad, respecto a los valores estimados por inmueble individual, entre -63 por ciento y +290 por ciento, con

media de +114 por ciento. Los valores de mercado promedio, más cercanos a los valores individuales por apartamentos, son los promedios institucionales asignados por zona fiscal o valores fiscales, con diferencias entre -83 por ciento y -62 por ciento, aunque siempre por debajo del valor de mercado (Torres, 2013).

Observaciones finales

En general, puede afirmarse que hay un bajo aprovechamiento del IIU en el DMC para el logro de políticas de recaudación, equidad, eficiencia o control urbano. De acuerdo a la teoría tributaria, el diseño actual del impuesto impactaría negativamente la producción de edificaciones, propiciando la escasez y aumento de los precios inmobiliarios, ya que se aplica tanto a suelo como a construcciones; es decir, es un impuesto no neutral, que traslada la carga sobre el consumidor. Desestimula la aplicación de criterios de eficiencia urbanísticas (mejor y más alto uso del suelo), habiendo eliminado disposiciones previas sobre alícuotas crecientes en el tiempo para terrenos vacantes que alentarían el desarrollo, incorporándose como criterio opuesto el estímulo al desarrollo a través de la rebaja del impuesto. Otras opciones, como el impuesto a dos niveles o *two tier tax*, tampoco se hallan presentes en las ordenanzas locales. Otros controles urbanísticos, que derivan de la aplicación de las Ordenanzas del IIU, solo se limitan al establecimiento de rebajas al uso de estacionamientos, usos educativos, de recreación y de deporte sin fines de lucro, a zonas verdes (no edificadas) en terrenos edificados. Dada la escasez de terrenos urbanizados para la expansión urbana del DMC y el rezago en el desarrollo o densificación de parcelas intrametropolitanas, la exploración de mecanismos como los anteriores debería realizarse con base en estudios exhaustivos de la dinámica y estructura inmobiliaria en la ciudad, pero sobre todo reforzando el IIU como fuente estable de recursos.

En relación con la obtención de objetivos de equidad, solo se presentan disposiciones de exenciones, exoneraciones y rebajas tradicionales. Se benefician de estas consideraciones los inmuebles correspondientes a actividades del Estado, de naturaleza gremial, religiosa, de beneficencia pública y sedes diplomáticas, que no necesariamente cumplen objetivos de equidad. Otras exenciones van dirigidas a grupos de población específicos, de edad superior a 65 y 69 años o pensionados, y en el Municipio Sucre se hacen diferencias respecto a la condición de mujeres sostén de sus hogares, pero no existen consideraciones en cuanto a la ponderación de la restricción presupuestaria familiar, ya que el diseño del impuesto se fundamenta en la consideración del inmueble como único indicador de riqueza o patrimonio. Por el contrario, los estudios socioeconómicos familiares presentes en la Ordenanza del IIU, aprobada en el año 1973 para el Municipio Libertador, fueron posteriormente eliminados de las sucesivas normas. Tampoco existen consideraciones explícitas con relación a los desarrollos autoproducidos. En relación con las alícuotas, salvo en el Municipio Sucre, todas

las ordenanzas aplican proporciones únicas para el uso residencial e incluso para todos los usos del suelo, empleadores o de vivienda. Este diseño tampoco favorece políticas de equidad. Sólo en el municipio Sucre, las alícuotas se diferencian por escalas de valor de los inmuebles. Se establecen zonas de valor o segmentos espaciales, determinados según patrones de homogeneidad urbana y criterio de experto, en los Municipios Baruta, Chacao, El Hatillo y Sucre.

En el caso del Municipio Sucre, estudiado en detalle, la dispersión de valores de los inmuebles en cada agregación espacial debida a las diferencias de atributos es tan amplia, que produce notables diferencias entre promedios y valores individuales, y desaconseja su aplicación, salvo que se redefinan correctamente los agregados espaciales, mediante el estudio detallado de los atributos. Por otra parte, los valores fiscales o catastrales son estimados mediante avalúos masivos y precios promedio, que propician inequidades horizontales y verticales. La actualización de valores se realiza con la aplicación de índices generales, como el IPC, lo cual también aporta a los valores de la base imponible cierto nivel de distorsión inequitativo.

En cuanto a la estabilidad del IIU, esta pudo verificarse de acuerdo a las variaciones interanuales de la recaudación, respecto al IAE. En entrevistas realizadas a funcionarios municipales, se manifestó reiteradamente la situación de desactualización de las Tablas de Valores de la base imponible como problema prioritario; también el que los valores resultantes de las actualizaciones no necesariamente reflejan el verdadero valor de mercado de los inmuebles, por razones del costo político asociado a un aumento que condiciona la actualización, aunque no se citaron estudios formales de elasticidad.

Para los funcionarios, la desactualización estaría también signada por la aplicación de índices de precios o valores equivalentes en Unidades Tributarias, atadas aproximadamente a la estimación de índices generales precios, y el uso del método simple de valores promedio, con grandes dificultades de acceso a la información de Registro Público Inmobiliario necesaria para los estudios; ello a pesar de la normativa de obligatoria colaboración institucional vigente en el país. Se expresó también que esta desactualización es parcialmente producto de la distorsión de alícuotas, acumulada en administraciones anteriores, de las cuales se declara que fueron elevándose para evitar el aumento de la valoración de los inmuebles, lo cual es una percepción errada, pues según la revisión histórica realizada, se evidencia la disminución general de las alícuotas en las sucesivas ordenanzas después de 1973. Otra aspiración es la incorporación técnica de Sistemas de Información Geográfica multipropósito, que se encuentra en desarrollo. En el Municipio Sucre, se indicó por ejemplo que la Parroquia Leoncio Martínez (Los Chorros-Boleíta), con una intensa dinámica de cambio, se encuentra catastrada en un 100 por ciento, pero no así otras parroquias.

En ninguna de las Alcaldías se destacaron nexos de coordinación entre las Oficinas de Catastro y las de Planeamiento Urbano para el establecimiento de políticas de suelo y urbanísticas a través del IIU. En la de Chacao se rechazó la conveniencia de tasas crecientes en el tiempo para inducir el desarrollo de parcelas vacantes, pues se tiene la percepción de que la fuerte dinámica económica del municipio en el contexto del DMC es suficiente para promover el desarrollo, mientras que la presión tributaria no lo haría. Sólo existen nexos rutinarios con las Oficinas de Presupuesto, de información sobre recaudación y operativos de mitigación de la morosidad. En Baruta los costos de operativos de cobro superan la recaudación resultante, lo que ha obligado a su abandono y propiciado la morosidad. Por el contrario, en el Municipio Chacao, los operativos han ayudado a formar responsabilidad tributaria entre los vecinos, aumentando el nivel de pago. En todas las Alcaldías, el IAE muestra menor morosidad que el IIU, quizás asociado a su cobro anual compulsivo, para permitir el ejercicio de la actividad económica. Esto hace que los funcionarios se manifiesten proclives a la competencia intermunicipal por la atracción de actividades económicas a sus territorios, a través del estudio de disminución de alícuotas del IAE. Sin embargo, en el caso de Chacao, se manifestó una vuelta al interés en el IIU debido a la crisis sufrida recientemente en la recaudación del IAE, con la estatización de bancos privados que luego dejaron de pagar sus patentes, la liquidación de empresas o Casas de Bolsa, anteriormente grandes contribuyentes del IAE, y la migración a otros municipios de entidades bancarias por razones de disponibilidad de terrenos de gran escala.

Perspectivas de investigación y recomendaciones finales

La investigación realizada ha permitido visualizar nuevas líneas de investigación en esta materia, por ejemplo: la realización de pruebas empíricas para la modelación de precios mediante técnicas econométricas, con análisis parcial de atributos; el seguimiento y comprobación empírica de efectos de equidad y eficiencia de las ordenanzas; la realización de pruebas empíricas de eficiencia urbanística (desarrollo de mejor y más alto uso) y eficiencia general (impacto en la economía urbana); la aplicación comparada de los instrumentos actuales vs. figuras alternativas de optimización del impuesto; el estudio de impacto de las ordenanzas sobre la planta de valores inmobiliarios y el acceso al suelo; el estudio de la dinámica social, urbana e inmobiliaria, y la segmentación espacial y por usos del suelo del mercado inmobiliario.

Algunas recomendaciones inmediatas incluyen: definir claros objetivos de equidad, eficiencia, recaudación y control urbano; la recopilación sistemática de datos del Registro Inmobiliario e incorporados a los Sistemas de Información Geográfica; considerar el análisis de restricción presupuestaria familiar como complemento al criterio de considerar sólo el valor de las propiedades inmobiliarias como indicador de escalas de ingreso; escalar las alícuotas

del impuesto con base en los estudios familiares y estudiar la posibilidad de implementar la aplicación de alcuotas del IIU crecientes en el tiempo para terrenos, y diferenciadas para suelo y edificaciones, para lograr objetivos de densificación y crecimiento de la actividad constructiva y de la oferta de suelo urbanizado, impacto positivo en los precios y el acceso al suelo. Este tipo de políticas podría ser, por ejemplo, una alternativa a las recientes acciones compulsivas de expropiación de parcelas centrales por parte del gobierno centralizado y municipal (caso del Municipio Libertador), para imponer la edificación de inversión pública, desaprovechando la recaudación estable de ingresos asociados a la propiedad predial para la dotación pública, sin criterios integrados de dotación urbana, y en contra de objetivos de eficiencia urbanística del escaso suelo urbanizado disponible o el impacto sobre la renta. La optimización del IIU, debe también ser acompañada de una administración transparente con fines de bienestar y tiene como requisito el respeto a la propiedad privada y su democratización. El logro de estos objetivos contribuirá asimismo al logro de condiciones propicias para el diseño e implementación de políticas de desarrollo local.

Referencias bibliográficas

- Allen, Marcus T. y William H. Dare** (2002). «Identifying Determinants of Horizontal Property Tax Inequity: Evidence from Florida». JREER Vol. 24, No. 2. *Journal of Real Estate Research*. Department of Real Estate, Zicklin School of Business at Baruch College. The City University of New York. American Real Estate Society. En: http://business.fullerton.edu/finance/journal/papers/pdf/past/vol24n02/03.153_164.pdf Consultado: enero, 2011.
- Anderson, John E.** (1999). «Two-Rate Property Tax Effects on Land Development». *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18, 2, 181-190, Kluwer Academic Publishers, Boston. Manufactured in The Netherlands. En: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=181300. Consultado: enero, 2010.
- Aponte Blank, Carlos** (2010). «El gasto público social durante los períodos presidenciales de Hugo Chávez: 1999-2009». *Cuadernos del Cendes*. Año 27. N° 73. Tercera Época. Enero-Abril, pp. 31-70.
- Arcila Farías, Eduardo** (1957). *Economía colonial de Venezuela*. México, FCE, Colección Tierra Firme, 24, Gráfica Panamericana, 1ª ed., 1946.
- Arellano Moreno, Antonio** (1984). *Orígenes de la economía venezolana*. Colección Ciencias Económicas, Caracas, Ediciones de la Biblioteca UCV.
- Banco Mundial** (2008). «Municipal Development Funds (MDFs) Program». En <http://web.worldbank.org/wbsite/external/topics/exturbdevelopment/extmf/0,menupk:341207~pagepk:149018~pipk:149093~thesitepk:341201,00.html> Consultado: abril, 2008.
- Banco Mundial** (2007). «Local Public Financial Management». Anwar Shah, Series Editor. *Public Sector Governance and Accountability Series*. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank. Washington, DC.
- Banko, Catalina** (2008). «De la descentralización a la nueva geometría del poder». *Revista Venezolana de Economía y Ciencias Sociales*. Vol.14, agosto. N° 2 pp.165-181. <http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-64112008000200009&lng=es&nrm=iso>. Consultado: noviembre, 2010.

Barrios, Armando (2005). «Reflexiones sobre los avances de la descentralización fiscal en Venezuela: Una aproximación institucional». *Revista Urbana* Vol.10, N° 36. Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UCV/Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Sistemas Ambientales, LUZ.

Boisier, Sergio (2004). «Desarrollo territorial y descentralización. El desarrollo en el lugar y en las manos de la gente». *EURE*, sept. 2004, vol. 3, N° 090. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile, p. 27-40.

Brewer-Carías, Allan R. (2001). «Reflexiones sobre el Constitucionalismo en América». Cuadernos de la Cátedra Fundacional Dr. Charles Brewer Maucó *Historia del Derecho de Venezuela*. Universidad Católica Andrés Bello. N° 2. Caracas, Editorial Jurídica Venezolana. En: <http://aciempol.msinfo.info/bases/biblio/texto/Brewer/L-1080.pdf> Consultado: julio, 2014.

Buchanan, James M. (2005). «Elección pública: génesis y desarrollo de un programa de investigación» Center for Study of Public Choice. George Mason University. Publicado en: *Revista Asturiana de Economía* - Rae N° 33 2005. En: <http://www.revistaasturianadeeconomia.org/raepdf/33/P201-222Buchanan.pdf> . Consultado: julio, 2010.

Buchanan, James M. (1965). «An Economic Theory of Clubs». *Economica*. New Series, Vol. 32, N° 125 (Feb.). En: <http://www.jstor.org/stable/2552442>. Consultado: nov., 2010.

Camacho, Oscar Olinto y Ariana Tarhan (1998): «Alcances y Deficiencias Distributivas del Estado Venezolano en la Captación de Plusvalías». Lincoln Institute Research Report. En: <http://www.lincolinst.edu>. Consultado: septiembre, 2009.

Cameron, David L. (1999): *Property Taxes*. Willamette University, College of Law. En: <http://encyclo.findlaw.com/6030book.pdf>. Consultado: septiembre, 2009.

CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) (2000). *Equidad, desarrollo y ciudadanía*, CEPAL, Santiago de Chile. En <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/5/4425/lcg2071.pdf> . Consultado: septiembre, 2010.

Carlson, Henry (2004). «A Brief History of Property Tax». Paper delivered at the IAAO Conference on Assessment Administration. Boston, Massachusetts. September 1. En: http://www.iaao.org/uploads/a_brief_history_of_property_tax.pdf . Consultado: julio, 2014.

Cohen, Jeffrey P. y Cletus C. Coughlin (2005). «An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings». *Federal Reserve Bank of St. Louis Review*, mayo/junio, 87(3), pp. 359-74. En: <http://research.stlouisfed.org/publications/review/05/05/CohenCoughlin.pdf>. Consultado: agosto, 2010.

Comunidad Andina de Naciones (CAN) (2005). «Elementos para una estrategia de desarrollo territorial en el marco de la integración andina». SG/RT.CCAAM/Idt 4. 29 de abril. Lima. [http://www.comunidadandina.org/ciudades/SG_RT_CCAAM_Idt por ciento204.pdf](http://www.comunidadandina.org/ciudades/SG_RT_CCAAM_Idt_por ciento204.pdf)

Contreras, Juan Carlos (2008). «Las rentas del Cabildo de Valencia en el siglo XVIII: Los ejidos y solares». *Ensayos Históricos*. Dez., vol.20, N° 20, p.57-74. Revisado en: http://www2.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-00492008000100005&lng=pt&nrm=iso. ISSN 1315-0049; Consultado: diciembre 2011.

Cornia, Gary C. y Barrett A. Slade (2005). «Property Taxation of Multifamily Housing: An Empirical Analysis of Vertical and Horizontal Equity». *JRER* Vol. 27 N°1. *Journal of Real Estate Research*. Department of Real Estate, Zicklin School of Business at Baruch College, The City University of New York. American Real Estate Society. En: http://aux.zicklin.baruch.cuny.edu/jrer/papers/pdf/past/vol27n01/02.17_46.pdf Consultado: enero, 2011.

De Cesare, Claudia M. (2004). «Características generales del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina». Presentado en la 7a Conferencia Internacional La Optimización de Los Sistemas del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria en Latinoamérica, Guadalajara.

De Cesare, Claudia (2003). «Progressividade fiscal no IPTU em Porto Alegre: Discussao y análise». Documento presentado en el Curso de Desarrollo Profesional Sobre Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria en América Latina. Abril. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.

Dias Ferreira, Marcelo (2003). «A Progressividade Fiscal no IPTU e o Princípio da Capacidade Contributiva». En: http://www.fiscosoft.com.br/main_artigos_index.php?PID=109512&printpage=. Consultado: febrero, 2011.

Dye, Richard F. y Richard W. England (2010). *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation Policy Focus Report*. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, MA 02138-3400, USA En: [b: www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu), Consultado: julio, 2014.

Evans, Ronald (1998). *Introducción al Régimen Impositivo Municipal Venezolano*. Caracas, McGraw Hill Interamericana.

Finol Romero, Lorayne (2007). «El régimen tributario municipal en el orden constitucional venezolano de 1999». *Cuestiones Políticas* N° 39, julio-diciembre, 151 – 171. EPDP-Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas – LUZ. En: http://www2.scielo.org/ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0798-14062007000200008&lng=es&nrm=iso. ISSN 0798-1406. Consultado: octubre, 2010.

Glave, Luis Miguel (2009). «Propiedad de la tierra, agricultura y comercio, 1570-1700: el gran despojo». En: Carlos Contreras, editor. *Compendio de historia económica del Perú II: Economía del período colonial temprano*. Lima: BCRP, IEP. Serie: Historia Económica, 5.

González, Rosa Amelia (1998). «Las Finanzas Municipales», en *Descentralización en Perspectiva*. Caracas. IESA,

Guerra, Alexis, comp. (2006). *Planificación y Desarrollo Regional y Local en Venezuela*. UCLA, Cátedra Libre. Banco Central de Venezuela. En: http://www.redeconomia.org.ve/redeconomia/admin_redeconomia/uploads/general/pub177200783435.pdf. Consultado: enero, 2015.

Haveman, Mark y Terri A. Sexton (2008). «Property Tax Assessment Limits. Lessons from Thirty Years of Experience». *Policy Focus Report*. Lincoln Institute of Land Cambridge, MA, USA En: http://www.lincolninst.edu/pubs/1412_Property-Tax-Assessment-Limits. Consultado: octubre, 2010.

Lagos Rodríguez, Mª Gabriela (2001). *Una revisión de la literatura del federalismo fiscal. Notas sobre la equidad interterritorial*. Universidad de Castilla-La Mancha. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de Albacete Área de Economía, Política y Hacienda Pública En: http://www.uclm.es/ab/fcee/D_trabajos/6-2001-1.PDF Consultado: octubre, 2010.

Landa, Izaskun (2009). *Los ejidos de la ciudad de Caracas entre 1594-1864*. Caracas, CDCH/UCV.

Magliocco, Italo y José Flores (2007). «Tipología de Recaudadores y Contribuyentes del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Guanare, Estado Portuguesa». *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*, vol. XIII, No. 1 (jul-dic), pp. 291-311. FACES/UCV, Caracas.

Mascareño, Carlos (2008). «Descentralización y democracia en América Latina: ¿una relación directa?» Elementos conceptuales para su estudio». Working Paper N° 23. Latin American Studies Center. University of Maryland, College Park. En: <http://www.lasc.umd.edu>. Consultado: octubre, 2010.

Mendoza, Juan J., José S. Rodríguez, Pedro M. Arcaya, Rap. Max. Valladares, Julio Blanco, A. Machado, L.A.

Olavarría y G. Manrique (1918). «Consultas de la Sucesión Guzmán Blanco acerca de los Ejidos de Caracas». *Revista Universitaria*, Número Extraordinario, noviembre. Tipografía Americana, Caracas. En: <https://archive.org/stream/consultasdelasuc00mend#page/n3/mode/2up>, Consultado: julio 2014.

Molero González, G. y Edinson Morales (2007). «El impuesto sobre inmuebles urbanos en el Municipio Maracaibo». *Revista de Ciencias Sociales*. Vol. XIII, No. 3, Septiembre-Diciembre, pp. 518-530. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, LUZ,

Maracaibo. En: http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-95182007000300012&lng=es&nrm=iso. Consultado: septiembre, 2010.

Morales Schechinger, Carlos (2004). «Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías». Texto que forma parte de la investigación: «La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano», Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Mouchet Casas, Juan Ángel (1996). «El desafío de la recaudación tributaria municipal: la propiedad inmobiliaria urbana». En: *El Reto de los Tributos Municipales, Proyecto de Asistencia para la Gestión de Ciudades Intermedias*. Programa de Asistencia Técnica (GTZ). Caracas. Cooperación Venezolano-Alemana (PROGES),

Musgrave, Richard (1966). «The theories of fiscal federalism». En: Robinson A.J. y James Cutt. *Public Finance in Canada*. Taylor & Francis Edit. Canada. Cap. III, p. 161-169. En: <http://books.google.co.ve/books> Consultado: septiembre, 2009.

Mussi, Carlos y Roberto Alfonso (2008). «¿Cómo conciliar desarrollo económico con bienestar social? Algunas reflexiones sobre los nuevos desafíos latinoamericanos». *Nueva Sociedad* N° 215, mayo-junio, Buenos Aires. En: http://www.nuso.org/upload/articulos/3527_1.pdf Consultado: agosto, 2010.

Niculescu, Irene y María Antonia Moreno (2007). «La descentralización fiscal en Venezuela, un ciclo de corta duración. ¿Fallas de diseño?» Mimeo. Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. UCV, Caracas.

Ocampo, José Antonio (2008). «Las concepciones de la política social: universalismo versus focalización». *Revista Nueva Sociedad* N° 215, mayo-junio.

Olivares, Jorge Luis, Yolanda D'Elia y Luis Francisco Cabezas, coord. (2009). *En defensa de la descentralización*. ILDIS/Convite. En <http://www.convite.org.ve/Documentos.html>. Consultado: nov., 2010.

Perrotta, Cosimo (2000). «La disputa sobre los pobres en los siglos XVI y XVII: España entre desarrollo y regresión». *Cuadernos de CC.EE. y EE.*, N° 37, pp. 95-120. En: <http://externos.uma.es/cuadernos/pdfs/pdf133.pdf>

Quiroz Badell, Mario (1993). «Estudios sobre baldíos (Interpretación teleológica de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos)». *Revista de La Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas*, N° 89. UCV. Caracas.

Rangel Guerrero, Christi (2005). «El debilitamiento de las finanzas municipales en Venezuela y sus consecuencias». *Ciencias de Gobierno*. Dic., vol. 9, no. 18 p. 13-38. En: Web: <http://www2.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1316-371X2005000200002&lng=es&nrm=iso>. ISSN 1316-371x. Consultado: noviembre, 2010.

Saavedra, Teodosio (2006). «Experiencias emblemáticas en la superación de la precariedad y pobreza urbanas en América Latina y el Caribe: acceso al suelo urbano para los pobres». CEPAL. División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos. Santiago de Chile, diciembre. En: <http://cdi.mecon.gov.ar/DOC/cepal/dp/107.pdf> Consultado: enero, 2010.

Sánchez, Francisco Javier (20006). «La planificación regional y local. Pasado, presente y futuro». En: Alexis Guerra, comp. *Planificación y Desarrollo Regional y Local en Venezuela*. UCLA, Cátedra Libre. Banco Central de Venezuela. En: http://www.redeconomia.org.ve/redeconomia/admin_redeconomia/uploads/general/pub177200783435.pdf. Consultado: enero, 2015.

Sen, Amartya (1998). «The Possibility of social choice». *Nobel Lecturer*, Diciembre 8, Trinity College, Cambridge, CB2 1TQ. Great Britain. En: http://nobelprize.org/nobel_prizes/economics/laureates/1998/sen-lecture.pdf. Consultado: noviembre, 2010.

Sen, Amartya (1966). «A Possibility Theorem on Majority Decisions». *Econometrica*, april, 34.

Shoup, Carl et al. (1958): «Informe sobre el Sistema fiscal de Venezuela». Comisión para el Estudio del Sistema Fiscal Venezolano. Ministerio de Hacienda. Tomos I y II.

Tello, Mario D. (2006). «Las teorías del desarrollo económico local y la teoría y práctica del proceso de descentralización en los países en desarrollo». Documento de trabajo 247. Departamento de Economía y Centrum Católica. Julio. En: <http://www.pucp.edu.pe/economia/pdf/DDD247.pdf>. Consultado: enero, 2015.

Tiebout, Charles M. (1956). «A Pure Theory of Local Expenditures». *The Journal of Political Economy*, Vol. 64, N° 5 Octubre.

Torres, Hilda (2013). «Hacia la optimización del impuesto predial urbano como fuente clave de ingresos propios a nivel local. El caso del Distrito Metropolitano de Caracas». Tesis Doctoral en Urbanismo, Doctorado en Urbanismo del Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UCV. Caracas,

Trujillo, Lila y Francia Alas de R. (1964). *Compilación Legislativa del Distrito Federal*. Ediciones del Concejo Municipal. Caracas.

United Nations (UN HABITAT) (2006). «Slum Upgrading Facility (SUF) Program». En: <http://www.unhabitat.org/content.asp?typeid=19&catid=293&cid=3130> Consultado: junio, 2008.

Vilaboy de Rodríguez, María Patricia (2004). «La contribución especial por plusvalía en materia de urbanismo. Caso de estudio: Municipio Baruta del Estado Miranda. Distrito Metropolitano de Caracas». Trabajo final para optar al grado de Especialista en Planificación y Gestión Locales. CENDES. UCV. Caracas.

Weber, Rachel (2003). «Can Tax Increment Financing (TIF) Reverse Urban Decline?». Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WP03RW1. Cambridge, MA.

Tablas anexas

Tabla 1

Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Libertador, 1969-2010

Año	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978a	1979b	1980c
Casas /IIU 3.01.02.05.00	349,3	395,9	370,6	405,8	405,9	387,3	419,7	454,3	545,0	514,6	407,0	517,8
Patentes./ IAE 3.01.02.07.00	433,6	469,6	503,9	521,0	572,8	547,6	605,2	950,1	1.204,4	1.279,9	982,6	1.201,4
Imp.indirectos 3.01.02.00.00	918,2	980,0	1.052,8	1.115,3	1.156,2	1.163,0	1.247,7	1.639,0	1.954,0	1.995,0	1.524,8	1.851,0
% IIU / Indir.	38,0	40,4	35,2	36,4	35,1	33,3	33,6	27,7	27,9	25,8	26,7	28,0
% IAE / Indir.	47,2	47,9	47,9	46,7	49,5	47,1	48,5	58,0	61,6	64,2	64,4	64,9
Δ interanual IIU per cápita (%)		13,3	-6,4	9,5	0,0	-4,6	8,4	8,3	20,0	-5,6	-20,9	27,2
Δ interanual IAE per cápita (%)		6,7	7,4	5,9	3,7	0,6	7,3	31,4	19,2	2,1	-23,6	21,4

Fuente: 1978a 1979b: Liquidaciones Direcc. de Liquidación de Rentas Mun. 1980c: Recaudación ene-nov. + promedio anual (estimación propia). Elaboración propia

Tabla 2

Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Libertador, 1981-1991

Año	1981d	1982	1983e	1984f	1985g	1986	1987h	1988i	1989j	1990k	1991l	
Casas/ IIU (1973) 3.01.02.05.00	479,7	502,0	550,8	356,9	298,8	288,3	314,2	340,1	136,1	240,5	209,2	
Patentes IAE 3.01.02.07.00	1.228,9	1.303,7	1.265,7	952,6	911,3	864,0	727,8	664,4	278,7	635,4	578,8	
Impuestos indirectos.3.01.02.00.00	1.823,5	1.923,6	1.978,1	1.306,1	1.310,2	1.213,7	1.102,2	1.079,9	446,0	916,2	822,3	
% IIU / Indir.	26,3	26,1	27,8	27,3	22,8	23,8	28,5	31,5	30,5	26,2	25,4	
% IAE / Indir.	67,4	67,8	64,0	72,9	69,6	71,2	66,0	61,5	62,5	69,4	70,4	
IIU per cápita										113,8	97,77	
Δ interanual IIU per cápita (%)		-7,4	4,6	9,7	-35,2	-16,3	-3,5	9,0	8,3	-60,0	76,8	-13,0
IAE per cápita										300,8	270,5	
Δ interanual IAE per cápita (%)		-1,5	5,5	2,8	-34,0	0,3	-7,4	-9,2	-2,0	-58,7	105,4	-10,2

Fuente: 1981d, 1983e, 1984f, 1985g: recaudación ene-nov. + promedio anual (estimación propia) para diciembre. 1987h: estimado como promedio 1986, 1988, solo ingresos recurrentes: impuestos, tasas; 1988i: Ordenanza de Presup. G.M. de 31-12-87 Extr. 32 / 1989j: Ordenanza de Presup. G.M. 1-10-88 N° Extr. 37. Ingreso Público percibido 1990k: Ordenanza de Presup. G.M 31-12-89 Extr.N°46 1991l: (estimado como tendencia lineal 3 años anteriores). Elaboración propia.

Tabla 3

**Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Libertador
1992-2001**

Año	1992m	1993n	1994o	1995	1996	1997	1998	1999p	1999p	2000q	2001a
Casas/ IIU 3.01.02.05.00	225,8	65,1	125,4	133,1	154,3	76,3	54,5	101,2	82,7	69,2	225,8
Patentes / IAE 3.01.02.07.00	701,1	658,8	760,0	703,9	1.055,0	809,9	1.113,6	1.143,0	1.119,6	943,8	701,1
Impuestos indirectos 3.01.02.00.00	959,8	758,4	909,2	853,5	1.252,8	909,2	1.198,6	1.265,4	1.158,7	1.013,9	959,8
% IIU / Indir.	23,5	8,6	13,8	15,6	12,3	8,4	4,5	8,0	7,1	6,8	23,5
% IAE / Indir.	73,0	86,9	83,6	82,5	84,2	89,1	92,9	90,3	96,6	93,1	73,0
IIU per cápita	104,5	29,53	57,46	60,26	35,84	30,23	21,25	38,52	32,35	27,79	104,5
Δ interanual IIU per cápita (%)	8,0	-71,2	92,7	6,1	15,9	-50,5	-28,6	85,7	-18,3	-16,3	8,0
IAE per cápita	324,6	299	348,3	318,8	245,1	320,7	434,1	434,9	437,9	379	324,6
Δ interanual IAE per cápita (%)	16,7	-21,0	19,9	-6,1	46,8	-27,4	31,8	5,6	-8,4	-12,5	16,7

Fuente: OCEPRE. 1992m: tendencia últimos 3 años; 1993n: Pre-proy. Ingresos Mun. Ordenanza de Presup. Recond. G.M. 14-1-93 N°. Extr. 1291/ 1994o: tendencia últimos 3 años; 1999p: Ord. de Presup. G. M. 28-12-98 N° Extr.76/2000q: Ord. de Presup. G.M. 21-12-99 N° Extr. 78/2001r: tendencia últimos 3 años. Elaboración propia.

Tabla 4

**Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Libertador.
2002-2010**

Año	2002	2003	2004	2005s	2006	2007t	2008	2009	2010	Media
Casas/ IIU (1973) 3.01.02.05.00	54,9	37,4	33,5	30,5	28,3	27,0	22,7	27,6	19,9	
Patentes / IAE 3.01.02.07.00	754,6	763,1	820,9	724,8	881,8	1.098,1	1.100,7	1.318,2	1.174,3	
Impuestos indirectos 3.01.02.00.00	841,8	877,2	887,5	792,1	970,1	1.185,2	1.175,9	1.401,7	1.240,1	
% IIU / Indir.	6,5	4,3	3,8	3,8	2,9	2,3	1,9	2,0	1,6	
% IAE / Indir.	89,6	87,0	92,5	91,5	90,9	92,6	93,6	94,0	94,7	
IIU per cápita	21,92	14,62	13,57	12,68	14,94	13,83	11,44	11,65	9,45	
Δ interanual IIU per cápita (%)	-20,7	-31,9	-10,3	-9,1	-7,2	-4,5	-16,0	21,8	-28,0	-1,5
IAE per cápita	301,3	298,2	332,3	301,6	465,47	562,1	554,9	555,6	558,3	
Δ interanual IAE per cápita (%)	-17,0	4,2	1,2	-10,7	22,5	22,2	-0,8	19,2	-11,5	3,6

Fuente: 2005s: Ord.de Presup. G.M. 1-1-2005 N° Extr. 103/2007t: promedio 2006-2008. Elaboración propia

Tabla 5

Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Sucre 1990-2000

Año	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
IU 3.01.02.05.00	49,9	47,4	43,9	31,9	19,9	18,8	12,8	11,6	13,9	13,3	15,2
IAE 3.01.02.07.00	457,0	476,0	577,0	419,0	261,0	256,0	176,0	283,0	325,0	357,0	896,0
Impuestos indirectos 3.01.02.00.00	516,0	533,0	577,0	454,0	305,0	299,0	216,0	319,0	367,0	403,0	327,0
% IU sobre Impuestos indirectos	9,7	8,9	7,6	7,0	6,5	6,3	5,9	3,6	3,8	3,3	4,0
% IAE sobre Impuestos indirectos	88,6	89,4	83,4	84,7	85,8	85,6	81,2	88,8	88,6	88,7	86,8
IU per cápita	92,5	87,0	79,8	57,4	35,4	33,3	22,4	20,1	23,9	22,6	25,7
Δ interanual IU per cápita (%)		-5,9	-8,3	-28,1	-38,3	-5,9	-32,7	-10,3	18,9	-5,4	13,7
IAE per cápita	846,0	872,0	873,0	690,0	465,0	451,0	307,0	491,0	559,0	609,0	553,0
Δ interanual IAE per cápita (%)		3,1	0,1	-21,0	-32,6	-3,0	-31,9	59,9	13,8	8,9	-9,2

Fuente: Alcaldía del Municipio Autónomo Sucre, Edo. Miranda. Memoria y Cuenta. Nota: (1) Ingreso recaudado promedio años 1992-1994. Elaboración propia.

Tabla 6

Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Sucre 2001-2010

Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
IU 3.01.02.05.00	17,2	14,4	12,7	13,0	17,4	20,2	21,5	17,9	20,4	19,0	
IAE 3.01.02.07.00	777,0	620,0	615,1	687,3	625,0	968,0	1.172,0	1.161,0	1.165,0	1.174,0	
Impuestos indirectos 3.01.02.00.00	320,0	300,0	292,6	278,3	343,0	466,0	442,2	454,5	531,4	516,9	
% IU sobre Impuestos indirectos	4,6	4,3	3,8	4,1	4,3	3,7	3,7	3,0	2,7	2,6	
% IAE sobre Impuestos indirectos	86,2	88,3	87,5	88,9	84,1	85,1	75,7	75,9	70,4	69,7	
IU per cápita	28,6	23,8	20,7	20,9	27,7	31,8	33,5	27,7	31,4	28,9	
Δ interanual IU per cápita (%)	11,3	-16,8	-13,2	1,0	32,8	14,8	5,4	-17,5	13,5	-7,8	-3,9
IAE per cápita	534,0	494,0	476,0	448,0	545,0	734,0	690,0	703,0	816,0	787,0	
Δ interanual IAE per cápita (%)	-3,4	-7,5	-3,6	-5,9	21,7	34,7	-6,0	1,9	16,1	-3,6	1,6

Fuente: Alcaldía del Municipio Autónomo Sucre, Edo. Miranda. Memoria y Cuenta. Nota: (1) Ingreso recaudado promedio años 1992-1994. Elaboración propia.

Tabla 7

Índices de recaudación tributaria (MM Bs.F. 2010 según IPC). Municipio Baruta 1996

Año	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Media
IU 3.01.02.05.00	17,8	21,5	19,4	22,5	23,2	22,0	25,5	20,94	18,6	20,99	21,8	20,5	15,4	10,4	16,4	
IAE 3.01.02.07.00	74	89	114	114	136	129	115	107	124	205	242	346	381	415	439	
Impuestos ind. 3.01.02.00.00	102	123	145	155,4	182	170	158	146	158	244	287	390	419	448	483	
% IU / Imp. Ind.	17,5	17,5	13,4	14,5	12,8	12,9	16,1	14,3	11,8	8,6	7,6	5,26	3,7	2,3	3,4	
% IAE / Imp. Ind	72,4	72,5	78,95	73,4	75,0	75,6	72,7	72,8	78,8	83,9	84,5	88,9	90,9	92,7	90,8	
IU per cápita	64,3	77,2	69,4	80,3	82,2	76,9	87,7	71,2	62,3	69,5	71,3	66,3	49,4	32,9	51,4	
Δ interan.IU per cápita (%)		19,9	-10,1	15,8	2,3	6,5	14,1	-18,9	-12,4	11,5	2,6	-7,0	-25,4	-33,4	56,1	0,6
IAE per cápita	267	321	409	406	483	450	396	362	416	679	793	1.120	1.219	1.317	1.378	
Δ interan.IAE per cápita (%)		20,1	27,5	-0,6	18,9	-6,9	-12,1	-8,4	14,9	63,2	16,7	41,3	8,8	8,0	4,6	14

Fuente: Alcaldía del Municipio Baruta. Archivo. Informes de Memoria y Cuenta. Elaboración propia.

Tabla 8

Índices de recaudación tributaria. (MM Bs.F. 2010 según IPC). M. Chacao. 2003-2010

Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Media
Recaudación IU 3.01.02.05.00	11,18	10,44	11,53	20,19	18,32	16,8	15,26	21,68	
Recaudación IAE 3.01.02.07.00	312,92	386,54	451,29	599,52	666,74	702,36	782,99	641,81	
Imp. indirectos 3.01.02.00.00	338,33	411,88	482,22	641,48	705,17	740,62	816,72	682,93	
% IU / Imp. indirectos	3,3	2,53	2,39	3,15	2,6	2,27	1,87	3,18	
% IAE / Imp.indirectos	92,49	93,85	93,59	93,46	94,55	94,83	95,87	93,98	
IU per cápita	158,54	147,44	162,28	283,57	256,82	235,36	213,69	303,64	
Δ interan. IU per cáp.(%)		-7,0	10,1	74,7	-9,4	-8,4	-9,2	42,1	13,3
IAE per cápita	4.436,90	5.459,30	6.353,90	8.420,10	9.347,90	9.837,90	10.962,90	8.987,50	
Δ interan.IAE per cáp.(%)		23,0	16,4	32,5	11,0	5,2	11,4	-18,0	11,7

Fuente: Superintendencia Adm. Tributaria, Sumat. Dirección de Planificación y Presupuesto. Archivo. Elaboración propia.

Tabla 9

**Recaudación (MM Bs.F. 2010 según IPC)
 Municipio El Hatillo. Ene-dic. 2010**

		(%)
Ingresos ordinarios 3.01.00.00.00	53,51	100
IU 3.01.02.07.00	9,52	17,79
IAE 3.01.02.00.00	39,38	73,59
Otros	148,26	8,62
IU per cápita		134,58
IAE per cápita		556,52

Fuente: Alcaldía El Hatillo. Memoria y Cuenta 2010. Elaboración propia.

Tabla 10

Muestra de valores de mercado VM, valor fiscal VF e indicadores de equidad del IU por edificio para algunas zonas del Municipio Sucre, Parroquia Leoncio Martínez, 2010

Urbanización	Edificio	Z. fiscal	VM por EDF.	VF	IVF (%)	IH _a /IV _a
La Carlota	Lutece	F	1.937,90	1.050,0	54,2	0,36
Santa Eduvigis	Romar	B-1	1.947,90	1.230,0	63,1	0,45
Sebucan	Sebucania	B-1	14.973,98	1.230,0	8,2	-0,10
Santa Eduvigis	Santa Eduvigis	H	2.014,11	1.125,0	55,9	0,38
Los Dos Caminos	Quadra Los Chorros	B-1	2.153,56	1.230,0	57,1	0,39
Los Dos Caminos	Valencia	B-1	2.153,56	1.230,0	57,1	0,39

Fuente: Torres (2013). Elaboración propia (extracto).