

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**AUMENTO EN LA ESCALA DEL VALOR INSCRITO DE UN BIEN INMUEBLE PARA
LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

ANTHONY DANILO RIVAS GONZÁLEZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2015

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**AUMENTO EN LA ESCALA DEL VALOR INSCRITO DE UN BIEN INMUEBLE PARA
LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ANTHONY DANILO RIVAS GONZÁLEZ

Previo a conferirsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre de 2015

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO:	MSc.	Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Mario Roberto Méndez Alvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Moisés Raúl de León Catalán
Vocal:	Lic.	Raúl Antonio Castillo Hernández
Secretaria:	Licda.	Ingrid Coralia Miranda

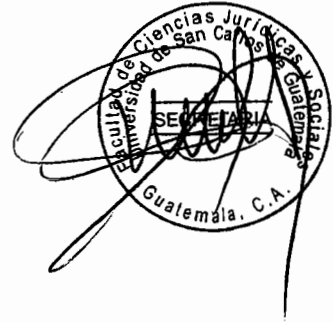
Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Eduardo Samuel Camacho de la Cruz
Vocal:	Licda.	Rosa Amalia Cajas Hernández
Secretaria:	Licda.	Dora Renee Cruz Navas

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenidas en la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 04 de agosto de 2015.

Atentamente pase al (a) Profesional, ANNABETHSY ZURAMA LEONARDO SOTO
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ANTHONY DANILO RIVAS GONZÁLEZ, con carné 200921581,
 intitulado AUMENTO EN LA ESCALA DEL VALOR INSCRITO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EXONERARSE DEL
IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 4 / 8 / 2015


 Asesor(a)
 (Firma y Sello)
Annabethsy Zurama Leonardo Soto
ABOGADO Y NOTARIO

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala

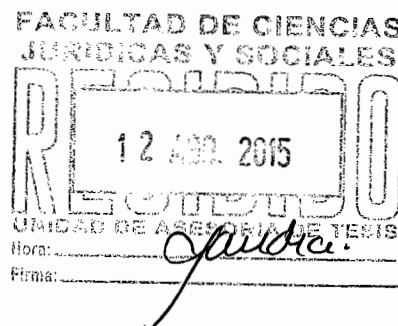


Licda. Annabethsy Zurama Leonardo Soto
12 calle 1-17 zona 3
Teléfono 22383212
Ciudad de Guatemala, Guatemala.



Guatemala, 11 de agosto de 2015.

Dr. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.

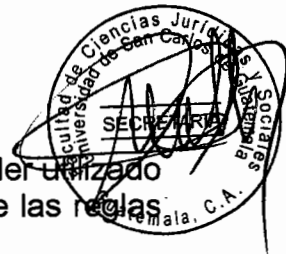


Apreciable Doctor:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesora de tesis del Bachiller Anthony Danilo Rivas González, la cual se intitula AUMENTO EN LA ESCALA DEL VALOR INSCRITO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EXONERARSE DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES; por lo que al hacer un análisis profundo del contenido de la misma en base a las facultades que se me han otorgado se modificó el tema anterior expuesto quedando de la siguiente manera AUMENTO EN LA ESCALA DEL VALOR INSCRITO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES; declarando expresamente que no soy pariente del bachiller dentro de los grados de ley; por lo que;

EXPONGO:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales importantes y de actualidad; ya que trata de tomar en cuenta la realidad socioeconómica del país, en relación a los ingresos de las familias guatemaltecas al pagar el impuesto único sobre inmuebles, se vuelve una carga aunque la legislación establece una exención, ya que en la actualidad no se aplica en las viviendas denominadas populares.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción y la síntesis; mediante los cuales el bachiller no sólo logró comprobar la hipótesis sino que también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados con el análisis, que se pueda ayudar a las familias guatemaltecas de escasos recursos a través de la exención del impuesto único sobre inmuebles, propietarias de viviendas cuyo precio en matrícula fiscal es menor a cien mil quetzales. La técnica bibliográfica permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.



- c) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo el bachiller utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector; asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española.

- d) El informe final de tesis es una gran contribución científica para la sociedad y para la legislación guatemalteca; puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado suficientemente. En todo caso puede servir como material de consulta para futuras investigaciones.

- e) En la conclusión discursiva, el bachiller expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez recomienda que reforme el Artículo 11 del Decreto 15-98 del Congreso de la Republica, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en donde establece la escala para la exención del tributo aumentarla hasta cien mil quetzales y de cien mil quetzales con un centavo, se pueda pagar como impuesto el cinco por millar anual, ayudando de esta manera la económica de las familias de escasos recursos.

- f) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como de extranjeros.

- g) El bachiller aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,

Licda. Annabethsy Zurama Leonardo Soto
Asesora de Tesis
Colegiado No.6755

Licda. Annabethsy Zurama Leonardo Soto
ABOGADA Y NOTARIA



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 13 de octubre de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ANTHONY DANILO RIVAS GONZÁLEZ, titulado AUMENTO EN LA ESCALA DEL VALOR INSCRITO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
 DECANO





DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser mi Padre Eterno, creador del universo, por enviar a nuestro Señor Jesucristo a salvarnos, por todas las bendiciones recibidas a lo largo de la vida y darme fuerza para alcanzar mis metas.

A MIS PADRES:

Por tanto sacrificio, Marco Rivas y Yuli de Rivas gracias por tanto esfuerzo, gracias porque me permiten lograr este sueño; eternamente agradecido por sus enseñanzas; los amo.

A MIS HERMANOS:

Pablo y Paola haberme brindado apoyo cuando más lo necesite sin requerimiento alguno, por su amor incondicional y desinteresado.

A MI FAMILIA :

Por ser parte integral en mi formación, siempre guiarme por el buen camino y a pesar de la distancia siempre ha estado conmigo, tanto mis abuelos paternos como maternos, a mis tíos y tías, primos y primas, que son parte importante de mi vida, muchas gracias por tanto, los amo.



A MIS AMIGOS:

A ustedes gracias por toda su ayuda a lo largo de este tiempo, son personas que se anhela encontrar en su vida como estudiante universitario, sé que seguiremos unidos como profesionales, nunca olvidare las alegrías, las tristezas que juntos vivimos, muchas gracias por todo, que Dios los bendiga siempre.

A LOS CATEDRÁTICOS:

Que de manera ejemplar buscaron en mi dejar una enseñanza; por su esfuerzo, dedicación, por su ayuda y comprensión.

JORNADA MATUTINA:

Por guiarme en la búsqueda de la excelencia académica, por permitirme ser un excelente alumno y ahora un excelente profesional.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por la instrucción en conocimientos y alcances académicos.

A:

Trincentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por permitirme superarme académicamente y buscar en ella fuente de conocimiento.



PRESENTACIÓN

El presente trabajo de tesis, tiene por objeto de estudio del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el cual es un tributo que debe ser pagado por todo contribuyente propietario de un bien inmueble dentro del territorio nacional, se cancela cuando los valores inscritos de las bienes inmuebles es mayor a dos mil quetzales, pagando de esta manera el dos por millar anual sobre el valor inscrito, llegándose a cancelar hasta un nueve por millar cuando el valor inscrito sobrepasa los setenta mil quetzales con un centavo.

El tipo de investigación utilizada para recopilar y confrontar la información fue de carácter documental y de campo, en virtud que se realizaron análisis de documentos e instrumentos legales, datos establecidos por entidades nacionales e internacionales que estudian y analizan el tema de la vivienda en Guatemala.

Como aporte académico, lo que se busca es que el lector tome las herramientas necesarias para comprender el tema de a tributación, específicamente lo relacionado con el Impuesto Único Sobre Inmuebles, además de establecer la exención que establece la ley, la cual no existe en la actualidad.

HIPÓTESIS



Tomando en cuenta la realidad socioeconómica del país, en relación a los ingresos per cápita, muchas veces el pago de los tributos, específicamente del Impuesto Único Sobre Inmuebles se vuelve una carga para la personas que deben de cancelarlo de manera anual o bien como la legislación lo permite, de forma trimestral; por lo que es necesario revisar y analizar la modificación de la tasa actual, además de la posible exención en los casos que las personas no pueda hacer efectivo el pago, en relación al nivel socioeconómico.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

La hipótesis fue comprobada por medio del método histórico y el método analítico, ya que se estableció la necesidad de plantear la reforma del Artículo 11 del Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en donde establece la escala para la exención del tributo, proponiendo esta manera, que las vivienda cuyos valores inscritos en la matricula fiscal menores a cien mil quetzales, estén exentos del Impuesto Único Sobre Inmuebles, considerando que esta exención ayudará a la economía de los contribuyentes que desean comprar vivienda popular, ya que existen muchos proyectos en la actualidad cuyos montos de precios de venta no sobre pasan el nuevo monto propuesto para dicha exención.

ÍNDICE



Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. La vivienda.....	1
1.1. Definición de vivienda	1
1.2. Clasificación de la vivienda.....	3
1.3. Características de la vivienda	5
1.4. La vivienda en Guatemala	6
1.5. Legislación de la vivienda en Guatemala.....	9
1.6. Entes que regulan la vivienda en Guatemala	11
1.6.1. Consejo Nacional para la Vivienda	11
1.6.2. Fondo para la Vivienda	13
1.6.3. Cámara Guatemalteca de la Construcción	13
1.6.4. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	14
1.6.5. Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular	15

CAPÍTULO II

2. Derecho tributario	17
2.1. Antecedentes.....	17
2.2. Definición de derecho tributario	18
2.2.1. Características de derecho tributario	19

2.3. Tributos.....	20
2.3.1 Definición de tributo	20
2.3.2. Características de los tributos.....	21
2.3.3. Clasificación tripartita de los tributos.....	22
2.3.3.1. Definición de impuestos	22
2.3.3.2. Clasificación de los impuestos	23
2.3.3.4. Definición de tasa.....	26
2.3.3.5. Contribuciones especiales.....	27
2.4. Hecho generador	28
2.4.1. Definición	28
2.4.2. Elementos del hecho generador	29
2.4.3. Clasificación del hecho generador	30
2.4.3.1. Reales o personales.....	30
2.4.3.2. Simples o complejos.....	30
2.4.3.3. De ejercicio o instantáneo	31
2.4.3.4. Progresivos o regresivos.....	31
2.4.3.5. Ordinarios o extraordinarios	31
2.4.3.6. Financieros o de ordenamiento	32
2.4.3.7. Al consumo.....	32
2.4.3.8. Cupo o cuota.....	32
2.5. Relación u obligación jurídico tributaria.	33
2.5.1. Definición	33
2.5.2. Características de la relación jurídico tributaria.....	34



2.6. La base imponible.....	
2.6.1. Definición	34
2.7. Extinción de la obligación jurídico tributaria.....	35
2.7.1. Definición	35
2.7.2. Formas de extinción de la obligación jurídico tributaria.....	36
2.7.2.1. Pago.....	36
2.7.2.2. Elementos del pago.....	36
2.7.2.3. Compensación	37
2.7.2.4. Confusión	37
2.7.2.5. Condonación	38
2.7.2.6. Prescripción.....	38
2.8. Exención de la obligación jurídico tributaria.....	39
2.9. Exoneración de la obligación jurídico tributaria.....	40
2.10. Principios tributarios.....	40
2.10.1. Principio de legalidad	40
2.10.2. Principio de justicia y equidad.....	41
2.10.3. Principio de igualdad.....	41
2.10.4. Principio de capacidad económica o de pago.....	42
2.10.5. Principio de no confiscación.....	42
2.10.6. Principio de la no doble o múltiple tributación	42
2.10.7. Principio de la no retroactividad de la ley tributaria.....	43



CAPÍTULO III

3. Catastro	45
3.1. Definición	45
3.2. Antecedentes mundiales.....	47
3.3. Antecedentes en Guatemala	49
3.4. El catastro en Guatemala	51
3.4.1. El Registro de Información Catastral.....	51
3.4.2. Funciones del Registro de Información Catastral en Guatemala	51
3.4.3. Coordinación interinstitucional del catastro.....	52
3.4.4. Principios registrales	54
3.4.5. El proceso catastral.....	55
3.5. Regulación internacional de catastro	56
3.5.1. Catastro en Venezuela.....	56
3.5.2. Catastro en El Salvador	57
3.5.3. Catastro en México	58
3.5.4. Catastro en Honduras	59

CAPÍTULO IV

4. Reformas al Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles	61
4.1. Antecedentes	61
4.2. Objeto y finalidad del Impuesto Único Sobre Inmuebles.....	62



4.3. Registro y control del Impuesto Único Sobre Inmuebles.....	64
4.4. Pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.....	65
4.5. Exención del impuesto.....	66
4.6. Modificación de la escala.....	70
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	73
BIBLIOGRAFÍA.....	75



INTRODUCCIÓN

El estudio se inicia con establecer que en Guatemala existen diferentes clases de viviendas dentro de las cuales tenemos la vivienda popular, tanto casas como terrenos, cuyos propietarios la mayoría de veces son personas de escasos recursos, quienes subsisten con ingresos muy bajos, hasta para realizar el pago de los tributos, que en este caso es el Impuesto Único Sobre Inmueble, cuyo contribuyente debe pagar una cantidad de dinero a las municipalidades o al Ministerio de Finanzas Públicas por el hecho de ser propietario de un bien inmueble.

El objetivo es promover la reforma y la revisión de la norma legal antes descrita, con base en la justicia social, donde el que tiene más tribute más; el que tiene menos tribute menos y si es posible realizar una exención que verdaderamente se cumpla de acuerdo a la realidad socioeconómica del país, tomando en cuenta que si es factible en viviendas denominadas populares.

Con base en realidad socioeconómica del país, se comprobó la hipótesis que describe, el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles es un tributo que contribuye a beneficiar al Estado, pero es una carga que muchas veces es de carácter confiscatorio, aunque la misma legislación establece una exención para ciertos valores inscritos en la matrícula fiscal, lo que en la actualidad son valores fuera de la realidad, por lo que aumentar esa escala se pueda realizar la exención del Impuesto Único Sobre Inmuebles a familias propietarias de viviendas populares.



El trabajo de investigación contiene las consideraciones doctrinarias y el análisis jurídico pertinente acerca del asunto tributario señalado; desarrollando el tema de los tributos y los principios tributarios, la obligación tributaria y las exenciones de la obligación tributaria.

La tesis está estructurada en capítulos: el primero, está conformado por el estudio de la vivienda en Guatemala, su definición, sus características, la legislación que regula la vivienda y entes que contribuyen a la vivienda en el país; en el segundo capítulo, se establece sobre el derecho tributario, antecedentes, los tributos, clasificación de los tributos, los impuestos, sus características, naturaleza jurídica, las tasas, arbitrios, las fuentes del derecho tributario, la obligación jurídico tributaria, principios tributarios; el tercer capítulo, indica lo relativo al catastro, definición, antecedentes mundiales, antecedentes en Guatemala, el registro de información catastral, principios registrales; y, por último, el cuarto capítulo, en donde se propone la reforma al Decreto 15-98 Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la finalidad y el objeto de la ley, la exención que actualmente establece el Artículo 11 y la modificación que se plantea para la ayuda de las familias guatemaltecas.



CAPÍTULO I

1. La vivienda

1.1. Definición de vivienda

La vivienda es aquel lugar cerrado, privado y cubierto cuya principal función es ser habitado por personas de forma indefinida; ofrece refugio e intimidad a sus habitantes, les protege de las condiciones climáticas externas además es un espacio para guardar sus pertenencias, así como la plenitud para desarrollar sus actividades normales.

También se le considera como sinónimos de vivienda, “lo relativo a casa, departamento, apartamento, residencia, piso, hogar, domicilio, chalet, cabaña, descanso y estancia”,¹ siempre y cuando se utilice cada concepto de acuerdo a la construcción o a las características particulares, como por ejemplo podemos definir a las viviendas colectivas en donde viven varias familias, los departamentos de un edificio, o bien las viviendas de descanso, como un chalet, las viviendas provisionales como cabañas, entre otras denominaciones.

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano inalienable, necesario para tener una salud física y mental óptima, tomando en cuenta establecer los servicios básicos, como por ejemplo la energía eléctrica, el agua potable, desagües, vías de acceso,

¹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Pág. 366



además del respeto entre los vecinos de acuerdo a las tradiciones culturales de su lugar y la seguridad deben formar parte del derecho a la vivienda.

En la mayoría de los estados subdesarrollados lo que existe en gran escala son las viviendas precarias, máximo en los pueblos alejados de la zona de comercio o zona central, por lo que muchas veces son más las personas que son forzadas a vivir en la calle, en los parques públicos o en los alrededores cercanos a la ciudad tomando los terrenos baldíos sin posesión, formando los famosos asentamientos “los cuales no tienen la comodidad, la seguridad y la intimidad, que brinda una vivienda digna como se ha descrito con anterioridad”.²

Es importante determinar que la vivienda ideal es diferente para cada persona, ya que relativamente no todas las viviendas reúnen las condiciones y comodidades para cada ser humano, en las grandes ciudades existen viviendas en donde el precio a pagar por metro cuadrado es tan alto que solo unos pocos pueden aspirar a comprar o alquilar una casa más grande, en otros lugares existen viviendas donde el metro cuadrado es bajo, en relación a la ubicación y a la dimensión de la misma, ya que muchas veces en un solo ambiente se encuentra la sala, comedor y la cocina, por lo que los ambientes varían, si se desean baños en las habitaciones principales, si se desea más de un parqueo, o instalar lujos y accesorios finos tales como pérgolas, zócalos de madera, algunas veces hasta piscina, tomando en cuenta que cada quien puede hacer según sus posibilidades económicas sociales y culturales.

² <http://observatoridesc.org/es/derecho-una-vivienda-adecuada> (consultado 11 de julio de 2015)



1.2. Clasificación de la vivienda

La vivienda se puede clasificar desde distintos puntos de vista, entre los cuales podemos mencionar:

- **La vivienda confortable:** Es aquella vivienda bien construida, con muy buenos materiales establecidos por profesionales en la construcción, en donde se puede utilizar desde pisos de monolítico de primera calidad, también suelen tener techos pesados en lo que destacan la planchada de hormigón o a su vez puede ser livianos como las tejas.
- **Vivienda rural:** Se establece como el conjunto de ambientes creados para satisfacer la necesidad de tener un hogar la cual se ha caracterizado por estar destinado a grupos marginados o bien a las mal denominadas masas, en donde muchas veces no se tienen los servicios básicos para atender todas las necesidades de sus usuarios, también denominada vivienda popular.
- **Vivienda vernácula:** Es aquel conjunto de ambientes establecidos por las personas tomando en cuenta el lugar de origen y tradición, la cual es construida por sus moradores, transmitidos de padres a hijos, utilizando recursos que estén a su alcance que se adecuan a la adaptación de las personas con el medio ambiente; son viviendas que tiene mucho tiempo y siempre tienden a mejorarlas.



- **Vivienda adecuada:** Es el conjunto de ambientes creados en un espacio determinado llamado lote, el cual necesariamente debe de estar inscrito en el registro respectivo dando la propiedad exclusiva a las personas que les corresponda en derecho, teniendo también la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos, la cercanía a las fuentes de trabajo, equipamiento y adaptada a la diversidad geográfica y a la necesidad de las personas que vivan dentro de ella.

También existe otra clasificación de las viviendas de acuerdo a la forma de creación siendo estas:

- Individual.
- Cooperativa.
- Promotores, desarrolladores o constructores de vivienda.
- En propiedad individual.
- En copropiedad.
- En propiedad horizontal.
- En arrendamiento con o sin opción de compra.
- En usufructo, uso y habitación.
- Régimen de patrimonio familiar.



1.3. Características de la vivienda

Indicando lo que es una vivienda digna y adecuada, es momento de establecer que características debe tener como mínimo para instaurar una vivienda de acuerdo a esa definición, siendo estas las siguientes:

- Seguridad estructural para la adecuación a los fenómenos naturales que pueda surgir tales como huracanes, tormentas terremotos entre otros.
- El diseño de la vivienda y la calidad adecuada para desarrollar la salud y actitud física y mental de la familia.
- La comunión que tiene la vivienda con el medio ambiente, en virtud que no vulnera de ninguna manera el ecosistema.
- Servicios de energía eléctrica en los ambientes de la vivienda y su vecindario.
- Servicio de agua potable dentro de la construcción para uso de las personas que vivan dentro de la misma.
- El uso de sistemas de drenajes y aguas pluviales evitando la contaminación ambiental dentro del recinto.

- La ubicación, orientación, en donde se encuentra el inmueble, que se establezca de acuerdo a una armonía visual con el ambiente.
- La seguridad jurídica que la vivienda es propia o bien se tiene la posesión legítima sobre la misma.
- La accesibilidad en cuanto a los servicios que puedan utilizar como comunidad, tales como las carreteras, escuelas o centros educativos, hospitales, centros de recreación, y deporte, comercio, transporte entre otros.

1.4. La vivienda en Guatemala

La necesidad de vivienda en Guatemala es un tema sensible en virtud que la demanda es demasiada en relación a la oferta que existe, en algunos casos los costos por adquirir una vivienda son demasiados altos en relación a los ingresos que devengan las personas, de igual forma los costos para definir la infraestructura, los medios, los equipos y hacerlas más seguras en contra de los desastres naturales, todo se ve reflejado en el precio a pagar al momento de adquirir una vivienda.

Se tiene información que aproximadamente un sesenta por ciento de viviendas que existen en el departamento de Guatemala y departamentos aledaños denominándose en conjunto como el área metropolitana, habitan en condiciones deficientes de lo que se



establece como vivienda adecuada o digna, en virtud a la falta de seguridad legal en cuando a la propiedad o posesión de la tierra, el hacinamiento de construcciones en pequeños espacios, el deterioro y precariedad de las viviendas en donde no se tiene las condiciones mínimas para responder a los servicios básicos.

El déficit de viviendas según lo establecido por el Fondo Guatemalteco de la Vivienda “llega a un millón doscientos veinte mil doscientos, tomando en cuenta que de este monto existe casi un cuarenta por ciento que carece absolutamente de una vivienda”.³

Dentro del déficit establecido, de las personas que si poseen viviendas, esta no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, por estar construidas en zonas y áreas seguras, en este rubro se representa un sesenta por ciento sobre el porcentaje anteriormente establecido.

En la mayoría de casos lo que se establece es un asentamiento humano los cuales son formados por un conjunto de familias que viven en condiciones de pobreza y muchas veces de extrema pobreza, las cuales se encuentran en lugares en donde existe la deficiencia en seguridad, servicios básicos, equipamiento y la tierra o terrenos en donde se asienta no son los más adecuados para construir una vivienda, ya que muchas veces son a las orillas de los barrancos y montañas.

³ <http://construguate.com/nuevo/index.php/component/content/article/37-%20nacionales/553--guatemala-con-altos-indices-de-deficit-habitacional> (Consultado el 15 de julio de 2015)



En estos lugares lo que se ve comúnmente es la autoconstrucción de las viviendas entre las mismas familias, directamente ya sea de forma total al construir toda la edificación con materiales de baja calidad, o parcial en donde contratan a personas no profesionales quienes muchas veces no conocen sobre los riesgos de construcción de determinados terrenos, denominados albañiles, o bien, se realiza de forma colectiva, de manera improvisada colocando materiales que no dan la seguridad y el bienestar que se obtiene dentro de una vivienda digna.

Dentro del ámbito inmobiliario, existen proyectos habitacionales para los desposeídos y marginados, viviendas denominadas como vivienda popular, en donde los precios de venta no superan los cien mil quetzales, viviendas sumamente pequeñas ubicadas en áreas fuera del perímetro metropolitano, en algunos caso Fondo Guatemalteco para la Vivienda u otros fondos que existían como el Fondo Nacional para la Paz han estado ayudando en estos proyectos en cuanto al financiamiento de enganche, la compra de algunas mejoras que necesitan las viviendas, tales como ventanas, puertas, baños, tejas, etc.

El problema en Guatemala parece no acabar, pese que se hacen los esfuerzos en tratar de completar la demanda de viviendas que existen en el país, se da con frecuencia el fenómeno de crecimiento de los asentamientos humanos, los cuales no tienen el control de condiciones infrahumanas en las que se vive, donde se germina la violencia, delincuencia y desnutrición entre otros males.



Se ha trabajado en proyectos los cuales tienen como fin realizar un desarrollo integral con base a programas y proyectos que sean eficientes y eficaces, establecidos por profesionales y técnicos, todo distribuido dentro de un marco de desarrollo urbano como lo es en las ciudades y cabeceras departamentales del país, dotados con servicios básicos, equipamiento comunitario y localización adecuada de fuentes de empleo, tomando en cuenta el crecimiento social en diferentes lugares y sectores, como ejemplo la ciudad capital, mejorando la calidad de vida de las familias, ayudando al medio ambiente, ocupando los espacios que se tenían en desuso para las familias, lo cual implica la transformación espacial y demográfica.

Desde el punto de vista social, es importante que las viviendas y construcciones tengan los servicios urbanos en el caso de educación, salud, recreación, deportes, seguridad, cultura y guarderías, lo cual es posible regulando el uso y la ocupación del suelo, cuestiones que las municipalidades del país se pongan de acuerdo para la aplicación del plan de ordenamiento territorial que utilicen con la finalidad del desarrollo habitacional digno y equilibrado, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, político-administrativas e institucionales.

1.5. Legislación de la vivienda en Guatemala

La vivienda digna como tal es derecho humano reconocido internacionalmente, en virtud que da protección, dignifica a las personas, brinda seguridad y techo, por tal motivo es importante que el estado tenga una política de vivienda de acuerdo a lo establecido en



nuestra Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 105: "El Estado a través de las entidades específicas, apoyara la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores, puedan optar a viviendas adecuadas que llene las condiciones de salubridad, los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley de viviendas que llene los requisitos anterior"

La legislación guatemalteca, comenzado con la Constitución Política de la República de Guatemala, las leyes ordinarias, tales como el Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda, el Decreto 41-2005 del Congreso de La República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, los Acuerdos de Paz, específicamente el acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.

En la legislación internacional, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, específicamente en su Artículo 11 en donde establece lo relación al derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada, además se establece que los Estados parte tomaran medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.



En el Artículo 6 del Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, encontramos regulado lo concerniente a la vivienda digna, adecuada y saludable, estableciendo características y elementos legales que se deben tomar en cuenta, lo que textualmente dice: "Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad".

1.6. Entes que regulan la vivienda en Guatemala

1.6.1. Consejo Nacional para la Vivienda

El Consejo Nacional para la Vivienda o CONAVI como se le conoce con sus siglas, es la instancia consultora y asesora del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda quien es el ente rector en materia de vivienda en Guatemala, la cual tiene como principales atribuciones el proponer, concertar y dar seguimiento a las políticas nacionales en materia de vivienda, a la elaboración de estrategias y planes nacionales de vivienda popular, emitir opiniones y recomendar políticas para la coordinación entre las entidades estatales de vivienda, financieras y de cualquier otra naturaleza, para coadyuvar al desarrollo de proyectos habitacionales, proponer mecanismos que faciliten el acceso y legalización del suelo para fines habitacionales, proponer fuentes de recursos financieros destinados al desarrollo subsidiario de proyectos habitacionales integrales,

así como los procesos para gestionar dichos recursos, hacer propuestas e iniciativas en cuanto a la ejecución de programas, proyectos que beneficien a la población en general.



Según lo establecido en la legislación, dentro del Consejo Nacional para la Vivienda se debe conformar por el Vicepresidente de la República, quien lo preside, un titular y un suplente del Ministerio De Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, un titular y un suplente del Fondo Para la Vivienda, un titular y un suplente de la Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia, un titular y un suplente de la Secretaría de Programación y Planificación de la Presidencia, un titular y un suplente Instituto De Fomento Municipal, un titular y un suplente del Fondo De Tierras , un titular y un suplente Registro General De La Propiedad, un titular y un suplente Registro De Información Catastral, un titular y un suplente Consejo Nacional De Desarrollo Urbano Y Rural, un titular y un suplente de la Asociación Nacional De Municipalidades, un titular y un suplente de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, un titular y un suplente de Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, un titular y un suplente Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito, un titular y un suplente Federación de Organizaciones de Desarrollo del Hábitat Popular, un titular y un suplente Asociación Bancaria de Guatemala, un titular y un suplente Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, un titular y un suplente aseguradoras y afianzadoras legalmente autorizadas, que garanticen obligaciones relacionadas con la vivienda, un titular y un suplente Universidad de San Carlos de Guatemala, un titular y un suplente de las universidades privadas del país, representadas por las facultades y centros de investigación afines a la temática de vivienda, un titular y un suplente Colegio de



Ingenieros de Guatemala, un titular y un suplente Colegio de Arquitectos de Guatemala,
un titular y un suplente del Movimiento Guatemalteco de Pobladores.

1.6.2. Fondo para la Vivienda

El Fondo para la Vivienda, creada en el año 2012 a través del Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda, lo cual vino a reemplazar al antiguo Fondo Guatemalteco para la Vivienda, es una entidad jurídica que se encuentra adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, cuya principales atribuciones es otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una vivienda digna y adecuada, sin embargo existen ciertos requisitos mínimos para optar a ser beneficiario del FOPAVI, tales como ser una familia guatemalteca de escasos recursos, no haber obtenido con anterioridad al subsidio para compra de vivienda, demostrar fuente de ingresos constantes, entre otros.

1.6.3. Cámara Guatemalteca de la Construcción

La Cámara Guatemalteca de la Construcción es una entidad jurídica creada en el mes de enero en el año 1977 de como una asociación civil, apolítica y no lucrativa, inicialmente fueron conformadas la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción y la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas sin embargo hoy en día se establece



que está conformada por empresas constructoras, fabricantes, proveedoras, consultoras, financieras y de servicios vinculados a la industria de la construcción de Guatemala.

1.6.4. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA, fue creado el 7 de junio del año 1961 mediante el Decreto número 1448 del Congreso de la República de Guatemala cuya principal función es la de facilitar la adquisición de vivienda a las familias guatemaltecas a través de asegurar la inversión en financiamiento a largo plazo que otorgan los bancos del sistema, tomando en cuenta que presta los servicios ya sea en la compra de vivienda proyectada, vivienda existente, liberación de gravamen hipotecario, construcción en lote propio así como la cesión de derechos.

Es importante establecer que los proyectos bajo el sistema FHA, cuentan con los servicios básicos como: agua potable las veinticuatro horas, acceso adecuado, planta de tratamiento de aguas negras, energía eléctrica en las áreas comunes, seguridad y garitas perimetrales, áreas verdes y una vivienda bien construida con todas las inspecciones y controles que establece el sistema FHA a los desarrolladores de proyectos habitacionales.

⁴ <http://www.construguate.com/index.php/quienes-somos/historia-y-fundacion> (consultado el 11 de julio de 2015)



1.6.5. Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular

La Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular como lo establecen sus siglas UDEVIPO, es una dependencia del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, el cual fue creado en el año 2002, cuyo principal objetivo era el desarrollar los planes y proyectos de vivienda popular y concluir lo que esta pendientes del Banco Nacional de la Vivienda conocido con sus siglas como el BANVI, tales como recaudar los pagos pendientes de los inmuebles y en caso iniciar o finalizar dichos procesos hasta la escrituración y adjudicación del bien, sin embargo también se le conoce como el órgano competente para resolver y otorgar la adjudicación de tierras que compraventas o usufructos de bienes del Estado de Guatemala, entidades descentralizadas y autónomas, que estén ocupados por familias guatemaltecas que se encuentran en extrema pobreza.





CAPÍTULO II

2. Derecho tributario

2.1. Antecedentes

En la historia se ha establecido ciertas normas y regímenes que los hombres deben seguir para vivir en sociedad, al principio surgió lo que conocemos como la sociedad esclavista en donde una persona tenía el poder sobre otro grupo de personas y dentro de las facultades que tenía, era el poder percibir de sus subordinados, también denominados esclavos, la mayor cantidad de las cosas y bienes que se obtenían a través de sus medios de subsistencia, tales como la caza y la pesca.

Con el paso del tiempo fue evolucionando y se fueron formando lo que se hoy conoce como ciudades-estados en donde una persona se encarga de organizar y administrar los bienes que pertenecen a la comunidad; sin embargo, era necesario empezar a regular la forma en que iban a obtener los recursos para mantener lo que se empieza a gestar como un Estado.

Nació el derecho, nacieron las regulaciones y con ella las ramas que estudiaban todo lo concerniente al pago de los tributos y la administración de los mismo, colocándolos dentro del derecho público, estableciéndose como el conjunto de normas jurídicas, principios instituciones y preceptos que rigen la organización del estado en relación a la



administración, el empleo de los recursos públicos y las relaciones jurídicas a que los tributos tienen relación entre el Estado y los contribuyentes.

Dentro del derecho comparado, se le conoce también como el derecho impositivo, el derecho fiscal, el derecho administrativo financiero, sin embargo en nuestra regulación se le conoce como derecho tributario, separándolo del derecho financiero, el derecho presupuestario y el derecho patrimonial de estado.

2.2. Definición de derecho tributario

Para Raúl Hernández, guatemalteco, experto en derecho tributario, en unas de sus cátedras lo estableció como la rama del derecho que estudia los principios, doctrinas, instituciones y legislación que regulan los derechos y obligaciones de las personas con respecto a la materia tributaria.

En el derecho tributario se estudia en dos grandes ramas siendo esta la parte general que incluye los principios rectores de la disciplina, las garantías individuales que limitan la potestad tributaria, estudia las normas aplicables a todos los tributos, aquellos principios de los cuales no puede prescindir el Estado para lograr la coacción que significa el tributo y por otro lado la parte especial cuyo principal objetivo es estudiar las disposiciones específicas, como las leyes, reglamentos y disposición emitidas por el Estado.



2.2.1. Características de derecho tributario

- Es coactivo ya que nace del *Ius Imperium* del Estado, lo cual se manifiesta a través del poder tributario del Estado.
- La coacción está regulada a través de un cuerpo normativo, quien establece límites para vigencia dentro del mismo.
- Se establece la tipicidad del hecho imponible dentro del cuerpo normativo.
- Existe límite en cuanto a la interpretación analógica.
- Existe la irretroactividad salvo algunos casos establecidos en la ley.
- Se establece con base en la capacidad contributiva.
- El crédito tributario es parte de la legislación a favor de los contribuyentes.
- La finalidad de la tributación siempre es para dar la cobertura al gasto público y programas establecidos previamente en la ley.
- Existe un ente el cual es el encargado de obtener los tributos, salvo algunos casos excepcionales.



2.3. Tributos

2.3.1 Definición de tributo

Tributo es la prestación de dinero que el Estado exige en el ejercicio de su poder de imperio sobre las base de la capacidad contributiva en virtud de una ley para cubrir los gastos que le demande el cumplimiento de sus fines.

Desglosando la anterior definición se establece que el tributo es una facultad única y exclusiva del Estado, en el caso de nuestro país, es necesario establecerse dentro del orden jurídico y normativo, mostrando la forma en que se va a obtener dicha prestación, con la finalidad de cubrir determinadas gastos que son necesarios que realice el Estado.

Raúl Rodríguez Lobato los define así: "Es la prestación en dinero o en especie que establece el Estado conforme a la ley, con carácter obligatorio a cargo de personas físicas o morales para cubrir el gasto público".⁵

Para Carlos María Giuliani Founroge es la "Prestación obligatoria comúnmente en dinero exigida por el Estado en virtud de su poder de imperio y que da lugar a relaciones jurídicas de derecho público".⁶

⁵ Rodríguez Lobato, Raúl. **Derecho fiscal**. Pág. 29.

⁶ Giuliani Forouge, Carlos M, **Derecho financiero**. Pág. 209



El tributo como tal, se debe pagar por los contribuyentes clasificando de esta forma en dos grandes grupos:

- Directos. Son los tributos que se establecen directamente sobre el contribuyente, sobre la propiedad, sobre la posesión o sobre la riqueza, en donde la legislación y el sujeto activo, en este caso el Estado realiza el cobro directamente al contribuyente en donde se inicia la relación jurídica, como por ejemplo el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el pago del Impuesto sobre la Renta, etc.
- Indirectos. Son los tributos que se devengan en ocasión a un hecho o acto, los cuales no están ligados al contribuyente directamente o a la propiedad del mismo, sin embargo estos se cancelan por un contribuyente determinado el cual se traslada en relación al hecho generador que se realiza.

2.3.2. Características de los tributos

- Se debe cancelar en prestación pecuniaria.
- Se puede exigir por parte del Estado, por lo tanto es coercible.
- No existe prestación recíproca por parte del Estado, salvo en el caso de las tasas.
- Coercible (posibilidad de exigir coercitivamente si hay incumplimiento).
- Establecido por el principio de legalidad, regulados por un ley , no rige el principio de autonomía de la voluntad

2.3.3. Clasificación tripartita de los tributos

El estudio del tributo es muy amplio, encajándolo dentro del estudio del derecho público, en el cual se establecieron un número de divisiones para realizar mejor la interpretación, establecidas tanto en la doctrina, en la jurisprudencia y en el ordenamiento jurídico vigente para el fácil entendimiento sobre este importante recurso que utiliza el Estado, dividiendo de la siguiente manera:

- Impuestos.
- Tasas.
- Contribuciones especiales.

2.3.3.1. Definición de impuestos

Para definir impuestos, debemos establecer que son las prestaciones que se deben pagar por aquel sujeto pasivo establecido con anterioridad, las cuales no representan una contraprestación por servicio dado, son exigidos por el Estado, por lo que ese recurso percibido en forma coactiva, de los sujetos pasivos obligados, establecido dentro del ordenamiento jurídico tomando en cuenta el principio de legalidad, el cual se utilizara para materializar todas las decisiones políticas, económicas o sociales del Estado, sin percibir el sujeto pasivo contraprestación inmediata alguna.



Héctor Villegas indica que el impuesto es "El tributo exigido por el Estado a quienes se hallan en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles, siendo estos hechos imponibles ajenos a toda actividad estatal relativa al obligado".⁷

Los impuestos tiene diferentes elementos como lo son:

- Es de carácter obligatorio.
- Se establece en un valor pecuniario, el cual se materializa en dinero.
- Es coactivo, lo cual es exigible a través de los medios que tiene el Estado.
- Se debe establecer de acuerdo a la capacidad contributiva del sujeto pasivo.
- El uso mismo al momento de tenerlo el Estado es para satisfacer necesidades públicas y otros gastos establecidos en la legislación.

2.3.3.2. Clasificación de los impuestos

Impuesto Sobre la Renta

Para la legislación Guatemalteca, el Impuesto Sobre la Renta se obtiene de todo ingreso que haya sido generado por capitales, bienes, servicios, sueldos, honorarios, bonificaciones, aguinaldos, pagos o créditos por concepto de regalías, rentas que provienen de la exportación, primas de seguros, rentas por los servicios de transporte o

⁷ Villegas, Héctor. **Derecho financiero y tributario**. Pág. 72.



cargas, rentas de espectáculos públicos, rentas de la explotación de loterías, sorteos, y derechos de cualquier naturaleza invertidos o utilizados en el país.

Impuesto al Valor Agregado

Para dictaminar el impuesto que se debe aplicar a la ventas, en Guatemala se tiene Impuesto Al Valor Agregado conocido como IVA, gravando este impuesto los actos o contratos que transfieran a título oneroso total o parcialmente bienes situados en el territorio nacional, por la prestación de servicio que una persona hace hacia otra y por la cual recibe un honorario, la importación de bienes muebles extranjeros y la exportación de servicios a usuarios que no tienen domicilio o residencia en el país y que sean utilizados en el exterior.

Impuesto Único Sobre Inmuebles

En el caso del patrimonio, específicamente en Guatemala se determina el Impuesto Único Sobre Inmuebles que se paga anualmente sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la república, el cual es destinado a las municipalidades de la localidad del inmueble para su desarrollo.

Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos

Para los documentos, actos y contratos, se presenta el Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial de Protocolos, el cual tiene su propio cuerpo normativo, que indica



que documentos son hechos generadores de este impuesto como por ejemplo: contratos civiles y mercantiles, documentos otorgados en el extranjero que deban o no ser protocolizados y autenticados, documentos públicos y privados que deban comprobar el pago con bienes o sumas de dinero, comprobantes de pago de primas pagadas o pago de pólizas o fianzas, comprobante de pago de premios de rifas, loterías, sorteos, comprobante de pago por retiro de fondos de empresas o negocios, documentos que acrediten el pago de comisiones por parte del Estado.

Impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones

Regulado en la Ley de Herencia, Legados y Donaciones, establece el imponer sobre el valor de los bienes y derechos adquiridos a título gratuito como las donaciones entre vivos o enajenaciones a título gratuito, las herencias, legados y donaciones por causa de muerte de bienes muebles e inmuebles, la remisión o condonación de deudas y renuncia o cancelación de derechos de usufructo o pensiones, cuya ley indica la tasa porcentual que determina la ley, para el pago de dicho impuesto.

Impuesto de sobre Circulación de Vehículos

Es un tributo que se paga de manera anual sobre la circulación de vehículos terrestres, marítimos y aéreos que se desplacen en el territorio nacional, las aguas y espacio aéreo de la soberanía del Estado, cada año la Superintendencia de Administración Tributaria indica el porcentaje y el monto que se debe cancelar por el modelo y marca del vehículo.

2.3.3.4. Definición de tasa

Para establecer tasa, se toma la premisa que es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva de un bien o servicio público de manera directa con el contribuyente, cuya finalidad no debe ser distinta a la preestablecida en la normativa jurídica.

Jaime Chicas indica: "Tasa es el ingreso monetario recibido por el Estado o un ente público en pago de un servicio público especial y divisible que beneficia directamente a quien lo paga, al mismo tiempo que beneficia a la sociedad en general".⁸

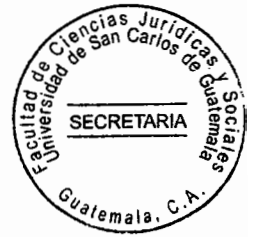
Entre los elementos constitutivos de las tasas encontramos:

- Lo percibe el Estado o la entidad que presta el servicio público.
- Para el pago es necesario prestar un servicio.
- La tasa se paga directamente por quien recibe el servicio público.
- Deben estar preestablecidas en la normativa legal.

Clasificación de las tasas

- Tasas por otorgamiento de documentos públicos.
- Tasas por servicios de instrucción pública.

⁸ Chicas Hernández, Jaime. **Apuntes de derecho tributario y legislación fiscal**. Pág.102



- Tasas por servicios de energía.
- Tasas por servicio de transporte.
- Tasas por servicio de correos.
- Tasas por registro de propiedades.
- Tasas por publicación.
- Tasas por peaje.

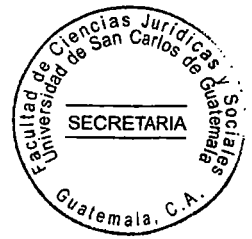
2.3.3.5. Contribuciones especiales

Es el tributo que tiene como hecho generador los beneficios derivados de la realización de obras públicas o de actividades estatales, para determinados individuos o a sus bienes, con este tributo el Estado puede cumplir sus fines e intereses de manera directa con el contribuyente, teniendo el beneficio de manera de carácter especial por la obra pública realizada, como por ejemplo la creación de un calle, en donde el Estado cobrará determinado monto a los principales beneficiarios ya que al tener dicha calle aumentará en plusvalía el inmueble de donde se encuentra ubicada.

Las contribuciones especiales se clasifican en:

Para Guatemala se establece dos clases de este tributo las cuales se denominan:

- Contribuciones por mejoras.
- Contribuciones de seguridad social.



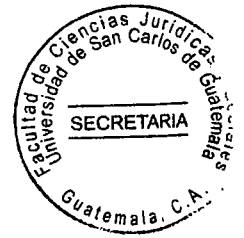
2.4. Hecho generador

2.4.1. Definición

Es aquel presupuesto establecido por la ley de manera hipotética y condicionante cuya configuración legal nos indica un lugar y tiempo de realización de elementos que producen el nacimiento de una obligación tributaria respecto a una persona denominada contribuyente con el Estado.

El hecho generador o también llamando hecho imponible, da nacimiento a la obligación tributaria, es decir al vínculo jurídico que nace de un hecho o acto al que la ley establece la obligación de la persona física o jurídica, de realizar el pago de una prestación pecuniaria.

La ley, específicamente en el Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, el Código Tributario, que es la norma específica del tributo en su Artículo 31, tiene la definición legal utilizada para establecer tributo, expresando literalmente que es “el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria”



2.4.2. Elementos del hecho generador

- **Elemento objetivo.** Es la descripción del hecho que se encuentra contenido en la norma tributaria en donde el contribuyente o sujeto pasivo de la obligación tributaria puede realizar hipotéticamente.
- **Elemento subjetivo.** En cuanto a los que participan de la obligación tributaria, tenemos por una parte al sujeto activo y el sujeto pasivo de la misma, en el primer caso, el sujeto activo el Estado, lo cual la ley le ha conferido dicha atribución, como sujeto pasivo, es el contribuyente quien es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias.
- **Elemento espacial.** Lugar en donde se realiza la manifestación de la capacidad económica del sujeto pasivo o contribuyente, nos permite encontrar soluciones a los problemas de la doble tributación.
- **Elemento temporal.** Es el momento en donde se produce y se perfecciona el hecho generador, por tanto nace la obligación, en este caso se aplica la ley vigente a la fecha de su realización y en ese sentido, todo lo referente a las exenciones o exoneraciones serán las existentes en el momento de la realización del hecho generador.
- **Elemento cualitativo.** Es el hecho, acto, estado o situación presuntiva de capacidad económica que se somete a ser gravado a través de un tributo.



- Elemento Cuantitativo. Es la porción de la riqueza que va ser objeto de gravamen, como la base imponible, el elemento impositivo, el monto sobre el cual se va calcular el tributo.

2.4.3. Clasificación del hecho generador

2.4.3.1. Reales o personales

Se da cuando el hecho imponible, se basa en elementos materiales para establecer el gravamen que debe pagar el contribuyente como es el Impuesto al Valor Agregado en donde todos pagan por igual, en los casos personales se verifica en donde se valora su capacidad económica, como el Impuesto Sobre la Renta, ya que se presentan tasas impositivas progresivas.

2.4.3.2. Simples o complejos

El hecho generador es simple cuando un hecho o acto es aislado de cualquier otro nace de forma instantánea, la obligación tributaria por ejemplo la compra de un bien mueble que con lleva el pago del Impuesto al Valor Agregado es compleja cuando se conforma mediante la adición y sustracción de elementos, hasta ese momento nace la obligación tributaria, como por ejemplo el pago del Impuesto de Herencia Legados y Donaciones, en donde se debe esperar el momento establecido para realizar dicho pago.



2.4.3.3. De ejercicio o instantáneo

Cuando el hecho imponible se integra a lo largo de un período de tiempo, o bien se realiza de forma periódica o continuada, se entiende que es de ejercicio, por ejemplo el Impuesto Único Sobre Inmuebles, este se realiza normalmente de forma trimestral continuamente, en el caso del instantáneo, no requiere de un elemento integrado en el tiempo, son de verificación inmediata, como la compra de un dulce, en donde se cancelara el Impuesto al Valor Agregado.

2.4.3.4. Progresivos o regresivos

Son progresivos, cuando se da la redistribución de la riqueza, en donde existe una base imponible y un tipo impositivo, se realiza un cálculo para establecer el monto que se debe pagar por parte del contribuyente, a mayor capacidad de pago, mayor será el porcentaje del impuesto a pagar, es regresivo cuando a menor cantidad de pago, es menos lo que pagara el contribuyente.

2.4.3.5. Ordinarios o extraordinarios

En el caso de los ordinarios la ley indica la fecha a pagar dicho impuesto de forma permanente, en los impuestos extraordinarios son de manera temporal con una vigencia establecida en la ley, como por ejemplo el Impuesto de Solidaridad, el Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz.



2.4.3.6. Financieros o de ordenamiento

Los financieros se dan cuando el tributo tiene como finalidad el dotar de recursos al Estado para poder cumplir los fines establecidos en la ley, en el caso de los de ordenamiento o extra fiscales, se persigue para desalentar a la práctica de determinados comportamientos, en el caso del medioambiente también pueden ser llamados impuestos verdes, en donde se tiene por objeto proteger el ambiente y elevar el ingreso público, con el tributo que se persigue.

2.4.3.7. Al consumo

Cuando el impuesto grava el consumo, se puede dar en forma general en donde afecta a todos los bienes y servicios del Estado, o bien de forma específica en donde grava especialmente algunas fases de la cadena de producción, distribución, comercialización, y consumo de ciertos bienes, como el Impuesto Sobre la Distribución de Bebidas Alcohólicas Destiladas, Cervezas y otras Bebidas Fermentadas.

2.4.3.8. Cupo o cuota

En los impuestos de cupo, se realiza a través de pagos, los cuales sumados dan la totalidad del impuesto a pagar, en los impuesto de cuota, se indica cuanto se necesita recaudar y luego se asigna una cuota a cada contribuyente se hace referencia al impuesto de cuota.



2.5. Relación u obligación jurídico tributaria.

2.5.1. Definición

Para el jurista Héctor Villegas es aquel " El vínculo jurídico obligacional que se entabla entre el fisco como sujeto activo, que tiene la pretensión de una prestación pecuniaria a título de tributo, y un sujeto pasivo, que está obligado a la prestación".⁹

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico, se nos establece una breve definición de lo que es la obligación tributaria como vínculo entre el sujeto pasivo denominado contribuyente y el sujeto activo que es el Estado, se nos establece las características y elementos para determinar si existe dicha relación jurídico tributaria, por lo que literalmente el Código Tributario en su Artículo 14 indica que "La obligación tributaria constituye un vínculo jurídico, de carácter personal, entre la Administración Tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella. Tiene por objeto la prestación de un tributo, surge al realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria, sobre determinados bienes o con privilegios especiales. La obligación tributaria pertenece al derecho público y es exigible coactivamente".

⁹ Villegas, Op. Cit. Pág 246



2.5.2. Características de la relación jurídico tributaria

- Es una relación que se da entre personas individuales y personas jurídicas como el estado.
- Tiene una implícita una obligación de dar, hacer o no hacer algo.
- Para darse esta relación, es implícito que se regule en un cuerpo normativo, por lo tanto su fuente está en la ley.
- La relación jurídico tributaria es autónoma respecto a otras instituciones del derecho público.

2.6. La base imponible

2.6.1. Definición

Es la determinación cuantitativa sobre el hecho generador que realiza la ley para establecer el monto del impuesto a pagar sobre el objeto sobre el cual recae el impuesto, ya sea que deba aplicarse la tarifa o tipo impositivo.

La forma de calcular la base imponible siempre está establecida en la ley, la determinación de la base imponible puede hacer presunta o real.



Al momento de indicar la base imponible se toman en cuenta los costos, gastos e inversiones empleados por el contribuyente para la obtención de un producto, renta o ingreso, con lo cual nos queda la ganancia neta libre e gastos, sobre la cual se aplicaría el impuesto, es necesario realizar esta operación ya que si no estaríamos antes un impuesto confiscatorio en donde se pagarían impuestos sobre gastos.

2.7. Extinción de la obligación jurídico tributaria

2.7.1. Definición

La obligación jurídico tributaria se extingue cuando el contribuyente cumple con la obligación y satisface la prestación tributaria o cuando la ley extingue o autoriza a declarar extinguida la obligación.

En la doctrina se establece la extinción de la obligación jurídico tributaria como el acto por medio del cual cumpliendo los requisitos establecido en la ley para crearse la obligación jurídico tributaria, o bien cuando por disposición de la misma, ya sea en virtud de algún hecho generador especial, un elemento personal, un elemento material, se da por terminada la obligación tributaria.



2.7.2. Formas de extinción de la obligación jurídico tributaria

2.7.2.1. Pago

Es la forma normal de dar por finalizada y cumplida una obligación tributaria y se da por realizarse la prestación de lo debido en la forma prescrita, ya sea entre las partes o como lo establezca la ley, el cumplir con dar, lo que muchas veces es dinero.

2.7.2.2. Elementos del pago

- Tenemos elementos subjetivos, como lo es el deudor y el acreedor, el deudor siendo el contribuyente y el acreedor el Estado, también los responsables, que son personas por mandato legal están obligadas al cumplimiento de la prestación tributaria sin ser deudores de la obligación, y los terceros o extraños, quienes de igual manera realizan dicho pago sin tener la misma responsabilidad de los anteriores.
- Tenemos elementos objetivos, como la identidad, ya que se debe cumplir la prestación que es objeto de la obligación tributaria y no otra que no sea parte de la obligación, la integridad, en donde la deuda no se considera pagada, hasta que se realice de forma total, por lo contrario se seguirán generando intereses u otros cargos.



- En lo elementos formales, se indica el lugar en donde se realiza el pago, ya sea en las cajas fiscales o por medio de un tercero como lo son las entidades bancarias, la forma, de igual manera puede ser a través de efectivo, o por medio de algún título de crédito.
- Los elementos temporales, se fija al momento en el cual se debe pagar dicho tributo, en donde se realiza el cumplimiento de la obligación tributaria, en algunos casos se tiene un mes después de vencido el plazo, otros se deben de realizar de forma inmediata.

2.7.2.3. Compensación

La compensación es forma extinta en donde el sujeto activo que en este caso es el Estado y el sujeto pasivo que es el contribuyente son acreedores y deudores recíprocos, situación que puede provenir de la aplicación de la ley, o de dos diferentes en donde se anulan dos obligaciones cuyos titulares son al mismo tiempo entre sí deudor y acreedor, hasta la medida en que una de ellas alcance el importe de la otra.

2.7.2.4. Confusión

La confusión es la forma de extinción en donde uno de los elementos personales de la relación jurídica tributaria, reúne la calidad de deudor y acreedor, extinguiéndose de esa forma la obligación tributaria.



En el caso del Estado cuando alguna entidad debe realizar el pago de algún tributo sin embargo por reunir la misma calidad esta figura se da en el caso de que el Estado reúna las calidades de deudor y acreedor, dando como resultado la no generación de tributo.

2.7.2.5. Condonación

La condonación o remisión, también llamado en algunos países como el perdón, es el acto por medio del cual el acreedor o sea el Estado libera de la deuda al contribuyente, sin embargo no lo puede realizar cualquier ente dentro del Estado partiendo de la base que la creación de los tributos compete con exclusividad al Congreso de la República, es por lo que únicamente ese organismo del Estado, puede condonar una obligación tributaria, a través de la ley.

2.7.2.6. Prescripción

Para el italiano Mario Pugliese indica: "Es el medio en virtud del cual por el transcurso del tiempo y en condiciones determinadas, una persona se libera de una obligación tributaria y se fundamenta en la necesidad de que se extingan los derechos que el titular no ha ejercitado durante el período de tiempo previsto por la ley".¹⁰

El extinguirse la obligación tributaria por el tiempo, la legislación Guatemalteca establece que el derecho de la Administración Tributaria para efectuar verificaciones, ajustes,

¹⁰ Pugliese, Mario. **Instituciones de derecho financiero**. Pág. 151



rectificaciones o determinaciones de las obligaciones tributarias, liquidar intereses, multas y exigir su cumplimiento y pago a los contribuyentes o los responsables, será de cuatro años.

Por otra parte en el Código Tributario se indica la figura de la prescripción especial, que se da cuando el contribuyente o responsable no se haya registrado ante la administración tributaria, en este caso el plazo para la prescripción será de ocho años.

2.8. Exención de la obligación jurídico tributaria

La exención es un privilegio que otorga la ley a ciertas personas, hechos o situaciones imponibles, por razones de equidad, conveniencia o política económica, siempre y cuando este establecido dentro del marco jurídico obedeciendo al principio de legalidad, en cuanto al pago de tributos.

Las exenciones pueden ser objetivas, cuando se da por conveniencia colectivas, como por ejemplo la exención de pagos de impuestos para la educación, para la actividad de maquilas, inversiones sobre el medio ambiente, pueden ser también subjetivas, ya que determinas a las personas las cuales será exentas de impuestos, en el caso de Guatemala tenemos el ejemplo de las iglesias, por último tenemos las establecidas dentro de la ley, como por ejemplo la Universidad de san Carlos de Guatemala,



2.9. Exoneración de la obligación jurídico tributaria

Es una figura jurídico tributaria, por la cual se da un privilegio a ciertas personas para liberar al sujeto pasivo del tributo del pago de mora, multas y recargos en virtud de no haberse realizado el pago e incumplir con la obligación tributaria o bien por la no presentación de información que solicite la ley a través de la entidades encargada.

En el caso de Guatemala, la facultad para realizar exoneración del pago de multas, recargos y moras las tiene el Presidente de la República, en virtud que lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, el ente cargado de colocar dichas multas es la Superintendencia de Administración Tributaria.

La exoneración puede ser total o parcial y está a discreción del Presidente de la República otorgarla, por ser muy subjetiva se pretendió eliminar esta facultad, en el año de 1999 con las reformas constitucionales no aprobadas en el referéndum popular.

2.10. Principios tributarios

2.10.1. Principio de legalidad

Este principio nos indica que todos los elementos, características, formas y clases de la tributación en Guatemala así como el hecho generador, debe estar establecido en la ley, por lo que toda disposición que sea contraria a esta es nula de pleno derecho, se pueden



crear procesos y formas para obtener los impuestos a través de reglamentos, pero en el caso de los impuesto es única y exclusivamente una facultad del Congreso de la República de decretar impuestos y sus figuras, norma que se concatena con lo dispuesto en el inciso c) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual se refiere a las funciones del Congreso de la República.

2.10.2. Principio de justicia y equidad

La justicia y equidad como principio, nos establece que todos las personas que viven dentro de un Estado deben pagar y cumplir con sus obligaciones tributarias para al mantenimiento y la realización de los fines del Estado, esto en proporción a su capacidad económica, esto quiere decir con base en sus ingresos, y por lo tanto los tributos, impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones especiales deben ser justos, de forma proporcional, todo esto establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala específicamente en el Artículo 135 inciso d.

2.10.3. Principio de igualdad

El principio de igualdad en el aspecto del derecho tributario, no lo establece de forma numérica o el mismo monto del pago de impuesto o base imponible para todas las personas, lo que nos indica este principio es que se debe dar el mismo tratamiento a personas que se encuentran en similares condiciones, no hacer discriminación, ni preferencias, esto lo encontramos en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 4.



2.10.4. Principio de capacidad económica o de pago

El principio de capacidad económica, es el que establece la relación al pago que debe realizar cada contribuyente de acuerdo a los ingresos y ganancias netas que tiene cada persona, reduciendo los gastos, depreciaciones, egresos ya que la capacidad económica se identifica con el bienestar económico, con el poder adquisitivo del contribuyente, principio que también está regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala en los Artículos 119 y 243 específicamente.

2.10.5. Principio de no confiscación

Relacionado con el principio de capacidad de pago, este principio es un límite al Estado en la absorción de los impuestos, ya que prohíbe que se establezcan tributos que tomen la mayor parte o la totalidad de los ingresos de los contribuyentes, por lo que se va a gravar luego de haber reducido todos los gastos y egresos que son parte del giro normal para obtener la ganancia, dicho principio se encuentra en los Artículos 41 y 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

2.10.6. Principio de la no doble o múltiple tributación

El mismo se fundamenta en que dentro de un Estado no puede permitirse que un mismo hecho generador de tributos sea gravado dos o más veces, al igual que un ente impositivo



establezca dos o más gravámenes sobre un mismo hecho generador. Está contenido en el Artículo 243 de nuestra Constitución.

2.10.7. Principio de la no retroactividad de la ley tributaria

Es uno de los más importante, en virtud que le da al contribuyente la seguridad jurídica que la ley tributaria no tiene efecto retroactivo o sea que no se puede aplicar dentro del ámbito temporal hacia el pasado, lo cual está regulado en el Artículo 15 de la Constitución Política de la República de Guatemala, salvo en materia penal, cuando ello favorezca al reo.

Sin embargo dentro del ámbito tributario, sin bien es cierto, no se puede retroceder el tipificar un hecho imponible para el pago de un tributo, si se puede aplicar la retroactividad al momento de suprimir infracciones y establecer sanciones más benignas, siempre que favorezcan al infractor y que no afectaren resoluciones o sentencias firmes.





CAPÍTULO III

3. Catastro

3.1. Definición

Es aquel inventario de bienes inmuebles de forma integrada y ordenada en donde se establece diferentes características de los bien inmuebles tales como su identificación descripción, valuación y representación cartografía, con la función de recopilar, procesar y proporcionar información de la tierra y las construcciones que se encuentra sobre el terreno.

Otra definición establece que el catastro es un proceso técnico por medio del cual se hace un censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, registrando la ubicación y dimensiones exactas, junto con la información referente al propietario, su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como definir las bases de la tasa del impuesto predial y demás gravámenes de naturaleza fiscal.

El catastro en la actualidad puede llevarse en un sistema computarizado de información a través de sistemas computarizados, o bien se puede llevar de forma manual en archivos y carpetas, de forma ordena en cada unidad administrativa, por lo que de regla general se compone de:



- Una matriz catastral o estado parcelario, en donde se establece a cada propietario y dueño que supuesto de la lista de propiedades, que bien los identifica ya sea como terrenos con construcción o sin construcción.
- El plano de parcelas o conjunto de planos catastrales individuales, de forma cartografía en donde se establece la cantidad de parcelas que tiene determinada persona.
- Una relación de sección, o lista de parcelas con el respectivo número y su propietario, por secciones territoriales, como es el caso de Guatemala.

Es catastro se puede clasificar de acuerdo al campo profesional de los usuarios como:

- El geógrafo, donde se determina como la expresión espacial de la propiedad territorial, donde se desarrolla el análisis y resultados de acuerdo a las particularidades, propiedades y parámetros tales como la forma, tamaño, localización, distribución, propiedad, uso, evolución, de la propiedad.
- Para el economista, como la organización y ordenamiento de los bienes raíces y las rentas que de ellos emanan, en donde es factible por parte del estado determinar un costo de tributo por la propiedad de dichas tierras, de manera individual sobre cada predio.



- Para un abogado, conceptualizará el término en función del ordenamiento del dominio sobre los bienes raíces, en donde se busca la seguridad jurídica de la propiedad y la legitimidad al momento que el estado obtenga los tributos que se emanen por la propiedad de los predios.

3.2. Antecedentes mundiales

“En la etimología griega, se establece la palabra kata que quiere decir abajo, descendiendo y a palabra stikhos que significa línea, fila, el término proviene del griego bizantino katastichon que significa registrar el lugar donde se inscribe línea por línea, una línea después de la otra.”¹¹

A lo largo de la historia, quedan evidencias de los actos que realizaron los antepasados, ya sea a través de piedras, pinturas, papel, lo cual nos da información de cómo era la sociedad en la antigüedad y en el tema de la tierra no hay salvedad, como por ejemplo en Egipto, donde se tiene conocimiento que aproximadamente, en el año 3000 antes de Cristo ya existía anotaciones de registros reales plasmadas en algunas tumbas.

Se tiene el conocimiento que existían técnicos llamados estiradores de cuerda, quienes usaban cuerdas de longitudes conocidas con el propósito de establecer y replantear los límites de las propiedades generalmente luego de la crecida del río Nilo.

¹¹Alcazar Molina, Manuel G. **El catastro y su evolución hasta el siglo XVI.** Pág 51.

En la antigua Grecia, específicamente en el área de la geometría el historiador llamado a Herón invento un instrumento de medición llamado dioptra, el cual fue evolucionando a lo largo del tiempo, luego se utilizó el groma el cual permitía el trazo de perpendicular en el campo, también el de trazar calles exactamente perpendiculares entre sí.

Se comenzaron a utilizar los primeros mapas, en donde se podían observar líneas las cuales representan caminos, arroyos, canales de irrigación, se utilizaron también círculos que representan pozos de agua, rectángulos que representan campos de cultivos, etc.

En la antigua roma existió un ingeniero y militar romano llamado Sexto Julio Frontino, quien escribió un tratado llamado de agrimensura, el cual es conocido como el primer documento que relaciona métodos de relevamiento y parcelamiento de tierras.¹²

Estas asignaciones de tierra se recogían en tablillas de bronce, madera o mármol además debían incluir la siguiente información catastral:

- Área de cada parcela.
- Nombre de los propietarios o lotes asignados.
- Categoría, origen y régimen jurídico.

¹²Ciparisse, Gerard. **Tesaurio Plurilingüe de Tierras, ONU para la agricultura y alimentación.** Pág. 38



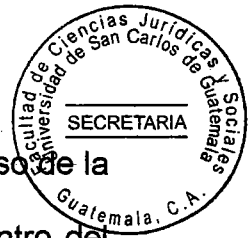
Esta información daba origen a un capitum registrum que quiere decir el Registro de Propietario, que a su vez esto deriva a capistastrum raíz etimológica común en todas las lenguas latinas y germánicas a la palabra catastro.

Se creó un registro en Inglaterra llamado Domasday Book el cual es el más famoso del mundo occidental, que consiste en un relevamiento ordenado por Guillermo el conquistador en Inglaterra, este documento fue terminado en el año de 1086 y manejaba información de propietarios, áreas, forma de ocupación, uso de la tierra, número de ocupantes, cantidad y tipo de ganado.

En América precolombina, en caso de los mayas, incas y aztecas, tenían un alto grado de conocimiento geométrico y astronómico, como por ejemplo los incas utilizaban pircas para delimitar los terrenos y se cree que realizaban planos de tipo geográfico, trabajados en relieve.

3.3. Antecedentes en Guatemala

En el caso de Guatemala, se crea en el año de 1825, la Dirección General de Hacienda, dependencia del despacho de guerra y hacienda, la cual cambio dos años su denominación social a Secretaria de Hacienda y Crédito, institución que más tarde, el 27 de abril de 1945, se le denominó Ministerio de Hacienda y Crédito Público.



En el año de 1971, se creó formalmente a través del Decreto 106-71 del Congreso de la República de Guatemala el Ministerio de Finanzas Públicas, y una entidad dentro del ministerio, la cual era la encargada del cobro de impuestos dentro del Estado llamada la Dirección General de Rentas Internas.

En el año de 1978, se crea otra nueva dependencia la cual se le denominó la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, de igual forma adscrita al Ministerio de Finanzas Públicas el 28 de diciembre de 1978, con la finalidad que de elaborar el catastro nacional de los inmuebles, así como el mantenimiento del mismo, en virtud de que el 31 de diciembre de ese mismo año finalizaba la función del proyecto de mapeo tributario y avalúo de bienes.

En 1997 se estableció a través del Acuerdo Gubernativo 307-97, la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Tierra, cuyo fin es coordinar los esfuerzos del gobierno para ejecutar los programas y proyectos relacionados con la tenencia de la tierra en el país.

En el año de 2005, luego de varios procesos a lo largo de la historia, se buscó establecer un marco jurídico y legal del catastro en Guatemala, el Congreso de la República de Guatemala aprueba el Decreto 41-2005 en donde crea el Registro De Información Catastral, como entidad autónoma y competente para establecer, mantener y actualizar el catastro nacional dentro del territorio Guatemalteco.



3.4. El Castrato en Guatemala

3.4.1. El Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral es la institución jurídica, autónoma y de servicio establecida con bases y lineamientos del trabajo a largo plazo partiendo de la elaboración, consenso y aprobación de documentos técnicos, legales y administrativos con el propósito de socializar el proceso catastral, con personalidad jurídica y recursos propios.

3.4.2. Funciones del Registro de Información Catastral en Guatemala

- El establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.
- Constituir un registro público orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad uso y tenencia de la tierra.
- Generar y administrar información catastral confiable.
- Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.

- Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento.
- Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas.
- Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- Autorizar a técnicos y profesionales egresados de carreras afines a la agrimensura, para la realización de operaciones catastrales.

3.4.3. Coordinación interinstitucional del catastro

Para mantener el funcionamiento y poder cumplir los fines establecidos en la ley, el Registro de Información Catastral se coordina con instituciones participantes en el proceso catastral por lo que se han suscrito convenios con las siguientes entidades:

- Convenios con Municipalidades de las zonas declaradas en proceso catastral.
- Consejo Nacional de Áreas Protegidas.
- Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas.



- Dirección General de Patrimonio Cultural y Nacional del Ministerio de Cultura y Deportes.
- Fondo de Tierras.
- Instituto Geográfico Nacional.
- Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación.
- Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.
- Registro General de la Propiedad.
- Secretaría de Asuntos Agrarios.
- Instituto Nacional de Bosques.
- Secretaría General de Planificación de la Presidencia de la República.
- Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- Dirección de Bienes del Estado.

3.4.4. Principios registrales

Dentro de los principios aquellas reglas e ideas que rigen u orientan el sistema registral en cada país; razón por la cual no todos los países tienen los mismos principios, sin embargo son establecidos por la doctrina y el derecho registral, varían de acuerdo al sistema registral que se utilice entre los cuales podemos establecer:

- Principio de rogación: también llamado de instancia, indica que los registros son a solicitud de parte, no existe la inscripción de oficio.
- Principio de prioridad: establece que los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción al día, fecha y hora de la presentación.
- Principio de fe pública registral: el proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros.
- Principio de legalidad: en relación a la forma, se ha determinado que cumple con todos los requisitos establecido en la ley.
- Principio de publicidad: todos los actos en los registros son públicos, ya que se presume que todos están enterados del contenido de las inscripciones, ya que publicidad material se refiere al efecto que produce la inscripción en el registro.



- Principio de legitimación o de credibilidad general del asiento: en virtud del cual toda inscripción produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido.
- Principio de especialidad: este principio hace individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, es decir que por cada inscripción que se realice en partida separada.
- Principio de impenetrabilidad: tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro.

3.4.5. El proceso catastral

Para el proceso catastral, primero se debe atender a los establecido dentro de la ley, con la finalidad del mejoramiento para las inversiones privadas a través de la seguridad jurídica y legal que se da sobre la propiedad de los bienes inmuebles, comenzando por la formación de catastro y de sistemas de información geográfica, este componente tiene por objeto disponer de información catastral y registral debidamente georeferenciada, jugando un papel primordial la información fotogramétrica.

Al tener los datos cartográficos como los mapas, planos y distribución de la tierra, se realiza la resolución alternativa de conflictos y zonas bajo regímenes especiales, con el objeto que se prevea algún tipo de conflicto en dichas partes en donde se está realizando



el catastro, elaborando una metodología participativa que permita la resolución alternativa de conflictos.

Al tener la resolución, se debe dar el fortalecimiento municipal en el uso de información catastral, a fin de que dichas instituciones obtengan una mejor recaudación a través del Impuesto Único Sobre Inmuebles, al mismo tiempo que beneficia una planeación municipal u ordenamiento territorial más eficiente en cada uno de los municipios en los cuales se localicen zonas en proceso catastral.

Para un excelente proceso catastral, lo que se busca es la legalización de la tenencia de la tierra, cuyo principal coordinador es el Registro General de la Propiedad cuando los datos e información obtenidos a través del mismo se inscriben en relación al levantamiento catastral y registro de datos, en donde se puede conocer quién es la persona que se encuentra en posesión de un derecho los límites precisos de la propiedad, de modo que cualquiera que desee realizar un traslado de dominio y anotación sobre determinado bien inmueble sabe exactamente la situación jurídica del mismo.

3.5. Regulación internacional de catastro

3.5.1. Catastro en Venezuela

Para Venezuela el catastro como institución está a la vanguardia y es reconocida como una organización pionera, vital y estrategia del estado venezolano; que hace posible el



desarrollo sustentable, que promueve el redescubrimiento y utilización de la invaluable riqueza territorial, con el trabajo creador de toda sociedad.

Entre las funciones está el dirigir, producir y proveer la información territorial oficial en materia de geografía, cartografía, y catastro, a los fines de contribuir con el desarrollo integral y seguridad a la nación; está adscrita al "Servicio Aerofotográfico del Ministerio de Obras Públicas, específicamente en la Dirección de Cartografía Nacional, el ordenamiento jurídico se encuentra en la Ley de Geografía, Cartografía, Catastro Nacional y en las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional, a través de la Coordinación Nacional de Catastro y las Coordinaciones Estatales respectivas."¹³

3.5.2. Catastro en El Salvador

En El Salvador, se fundó en el año de 1946 el Instituto Geográfico Nacional, con el nombre de Oficina del Mapa, dependencia del Ministerio de Obras Públicas, siendo el Servicio Geodésico Interamericano, quien proporcionó el material indispensable para su funcionamiento, como es la fotografía aérea, para la realización de sus actividades de campo y gabinete.

¹³ http://www.igvsb.gob.vg/areas_tecnicas.html (Consultado el 15 de julio de 2015).



La Oficina del Mapa en El Salvador, fue formada a insinuación del gobierno de los Estados Unidos de América, para la preparación del mapa básico de El Salvador a escala, con el fin de tener un conocimiento claro y preciso del continente americano, para planificar la defensa intercontinental, lo cual en un principio le favoreció a los Salvadoreños.

Ya en la actualidad y en vista de la transformación y modernización que tuvieron las dos direcciones, la Dirección del Instituto Geográfico Nacional y la Dirección de Catastro vuelven a integrarse en una sola y formar lo que es conocido ahora como el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional de gran proyección nacional e internacional.

3.5.3. Catastro en México

Para México, se estableció la necesidad de hacer un registro de las características de los predios a través de datos homogéneos, estructurados, organizados y relacionados, cuyo propósito final es la integración de una base cartográfica catastral nacional.

El instituto apoya la organización de los catastros del país en los distintos órdenes de gobierno y colabora en la expedición de las normas técnicas en esta materia, pero fue hasta el 25 de enero de 1983 cuando se creó, por decreto presidencial, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, que integró en su estructura a:



- La Dirección General de Estadística, en funciones desde 1882, cuando pertenecía a la Secretaría de Fomento, Colonización, Industria y Comercio.
- La Dirección General de Geografía, establecida en 1968 y que estaba adscrita a la Secretaría de la Presidencia.
- La Dirección General de Política Informática.
- La Dirección General de Integración y Análisis de la Información.

Al crearse el instituto, se modernizó y se actualizó la información que se encontraba “distribuida en todos los estados del país lo cual hizo más fácil la captación, procesamiento y difusión de información acerca del territorio, la población y la economía.”¹⁴

3.5.4. Catastro en Honduras

En Honduras el proceso de levantamiento catastral registral comprende las siguientes actividades: diagnóstico registral, análisis de información catastral, análisis e investigación jurídica y vista pública administrativa, en donde se efectuarán en zonas del territorio que se determinen en la declaratoria respectiva, la responsabilidad de una zona

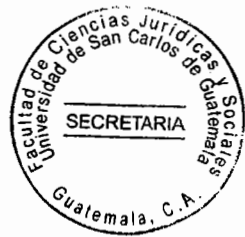
¹⁴ <http://www.inegi.org.mx/inegi/acercade/default.aspx> (Consultado 12 de Julio de 2015)



que es sometida al proceso catastral es responsabilidad del Consejo Ejecutivo del Instituto de la Propiedad

Con la creación de Instituto Nacional de Propiedad y Catastro se busca que sea accesible a la población, vía consulta inclusive por internet a fin de agilizar todo tipo de trámites, lo que sin duda, eliminará pasos y papeleos que estimulan la corrupción.

Existen territorios declarados como zona catastral en los cuales las municipalidades han realizado previamente su propio catastro, información que debe ser proporcionada al Centro Nacional de Registros y Catastro, dentro de un plazo para iniciar el proceso de integración al registro.



CAPÍTULO IV

4. Reformas al Decreto 15-98 del Congreso De La República, Ley Del Impuesto Único Sobre Inmuebles

4.1. Antecedentes

En año de 1871 ocurrió en Guatemala la reforma liberal bajo el gobierno de Justo Rufino Barrios en donde se dieron las primeras muestras de lo que sería el catastro, con la finalidad de ubicar los inmuebles de los particulares y la iglesia, cuyo fin era el cobro de un impuesto a dueños que tuviera más de una caballería.

En el año de 1921, se emitió la Ley de Contribuciones en donde se estableció un monto del tres por millar sobre el valor del bien inmueble el cual debía pagarse a la Dirección de Rentas Internas, sin embargo en el año de 1966, se modificó por medio de escalas, en donde se incrementaría por escalas acorde a la extensión territorial y en los terrenos sin construcción situados en zonas urbanas, cuyo valor excediera de Q.10, 000.00, se consideraría con doble valor del que tenían registrado.

Por ultimo en el año de 1987 se planteó una reforma tributaria que buscaba incrementar los recursos financieros en donde se modificó el Impuesto Único Sobre Inmuebles, mediante Decreto 62-87 del Congreso de la República de Guatemala, quedando la escala como se encuentra actualmente.



En el gobierno del Partido de Avanzada Nacional, el cual estuvo a cargo de de **Álvarez** Arzú Irigoyen fue promulgada la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98 del Congreso de la Republica de Guatemala, ley que modificaba Decreto 122-97 del Congreso de la República de Guatemala, creado tan solo un año antes, cuyo cuerpo establecía una alta tasa al impuesto lo que era de rechazo a la población, regresando de esta forma a las escalas anteriores de 1987.

4.2. Objeto y finalidad del Impuesto Único Sobre Inmueble

Se estableció que el pago de este tributo, iba a servir para el desarrollo de las municipalidades encargadas de recaudar el mismo y donde estuviese el bien inmueble afecto, además del estado en las municipalidades en donde no se tenga la capacidad de recaudar el impuesto, el cual seguirá siendo obligación del gobierno central.

La totalidad de lo recaudado, cuando se recibe el dos por millar, es para la municipalidad de donde se encuentra el bien inmueble, lo cual ingreso como fondos propios al municipio. Cuando se recauda el seis o el nueve por millar, se distribuye según la legislación Guatemalteca en un veinticinco por ciento para el Estado y el setenta y cinco por ciento para la municipalidad que recaude el impuesto y donde se encuentra ubicado el bien inmueble.



La legislación guatemalteca también regula, que ese monto que perciben las municipalidades, únicamente podrán destinarse un mínimo del setenta por ciento para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo, lo cual indica que el principal objeto de este impuesto es de inversión sobre los municipios, sin embargo también establece que hasta un máximo del treinta por ciento puede utilizarse para gastos administrativos de funcionamiento.

En la actualidad, en la mayoría de municipalidades aun no poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, por lo que le corresponde al Banco de Guatemala, acreditar lo recaudado por la administración tributaria a la cuenta denominada Impuesto Único Sobre Inmuebles de las municipalidades que no poseen; sin embargo, a las municipalidades que si poseen la estructura y la capacidad que ingresarán como fondos privativos, para el uso que establece la legislación vigente.

Es importante determinar la base impositiva o el monto que se obtendrá del impuesto y esto se realiza con base en los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente, tomando en cuenta, el valor del terreno; el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras; el valor de los cultivos permanentes; el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales; la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.



4.3. Registro y control del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Otro punto a establecer es el valor del inmueble el cual está indicado en el precio con el cual se registró en el Registro General de la Propiedad y en la municipalidad en donde se encuentra el bien, sin embargo la ley indica que puede realizar un avalúo a dicho bien cuando así lo crea conveniente la municipalidad, con el fin de determinar el valor real del bien en relación al tiempo y plusvalía, dicho nuevo valor lo establece un valuador autorizado, el cual se presenta por medio de un aviso notarial.

La ley indica que jamás puede dar un aviso de valor del inmueble más bajo de lo que se encuentra registrado, sin embargo establece una salvedad, que es en caso que el inmueble sufiere deterioro que haga la disminución parcial del valor de manera comprobable.

La entidad encargada de tener el registro y control de los bienes inmuebles inscrito en relación a la matrícula fiscal es la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, la cual pertenece al Ministerio de Finanzas Públicas, en el caso de la matrícula fiscal, se establece a través de un registro electrónico de todos los inmuebles que se encuentre en el territorio guatemalteco, elaborado con el sistema de folio real.

En el caso del sistema electrónico para el almacenamiento de datos, debe indicar que la inscripción efectuada debe ser con base en las características de cada inmueble, por lo que si una persona tuviere más de un inmueble en el territorio nacional, debe aparecer



en el mismo registro, el cual siempre es auditable lo que quiere decir que cualquier persona puede obtener la información de los bienes que se poseen determinar contribuyente en el territorio nacional.

4.4. Pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Para el pago de Impuesto Único Sobre Inmuebles, previo al requerimiento que realizan las municipalidades autorizadas para el cobro del mismo, o la Dirección General de Catastro y Avalúos, de realizar de forma anual, cuyo monto permite la ley que se puedan fraccionar en cuatro cuotas trimestrales, que puedan cancelarse en los bancos del sistema, en las tesorerías municipales o en donde sea previamente notificado el contribuyente.

Cuando se realice un cambio en el valor inscrito de un bien inmueble o bien cuando se realice una nueva inscripción, esta surtirá efecto en el trimestre siguiente, tomando en cuenta que el primer trimestre corresponde de enero a marzo, cuyo pago se vence el último día de abril, el segundo trimestre corresponde de abril a junio, cuyo pago vence el último día de julio, el tercer trimestre corresponde de julio a septiembre, cuyo pago vence el último día de octubre, y el cuarto trimestre corresponde de octubre a diciembre, cuyo pago se debe realizar el último día de enero del siguiente año.

Para determinar el pago del impuesto, debemos tomar en cuenta la escala y tasa que establece la ley, en donde indica que los inmuebles inscritos con precios desde cero hasta



dos mil quetzales, estarán exentos del pago del mismo, de dos mil con un centavo a veinte mil quetzales, pagaran el dos por millar anual sobre el precio inscrito en la matricula fiscal, de veinte mil quetzales con un centavo a setenta mil quetzales, pagaran el seis por millar anual sobre el valor registrado en la matricula fiscal y por ultimo de setenta mil con un centavo en adelante, pagaran el nueve por millar anual sobre el valor registrado en la matricula fiscal, tomando en cuenta que las formas de pagos pueden ser, trimestral, anual, o bien de forma mensual en el caso que lo realice algún banco mediante un crédito hipotecario que se tenga sobre dicho bien afecto.

4.5. Exención del impuesto

Para el pago del impuesto, la legislación nos indica algunos órganos estatales y entidades privadas son sujetos de exención, lo cual afecta en algunos casos el no poder obtener esos ingresos por parte del fisco, ya que son entidades que económicamente si puede aportar dicho impuesto al país.

Los entes exentos de Impuestos Únicos sobre Inmuebles son:

- Estado, sus entidades y municipalidades.
- Misiones diplomáticas y consulares.



- Organismos internacionales.
- Universidad de San Carlos de Guatemala y demás Universidades privadas.
- Entidades religiosas.
- Centros educativos privados.
- Colegios profesionales.
- Confederación deportiva.
- Inmuebles de cooperativas.

En Guatemala la ley establece que si el bien inmueble tiene como valor de la matrícula fiscal igual o menor a Q.2, 000.00 se encuentra exento del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, lo cual ayuda a las personas a no pagar un impuesto que muchas veces se vuelve carga para la personas de escasos recursos, tomando en cuenta que en la actualidad se manejan precios por encima de los dos mil quetzales que establece la ley, por lo que se desvirtúa la finalidad y el objeto que tenía esa escala de realizar la exención del pago de impuesto a estos contribuyentes, que la mayoría son propiedad en vivienda popular.



Tomando en cuenta que la devaluación del quetzal con respecto al dólar estadounidense, prácticamente coloca a los bienes inmuebles dentro del territorio guatemalteco por encima de los dos mil quetzales establecidos para obtener una exención del impuesto, o peor aún por encima de los setenta mil quetzales, con lo cual se está cancelando el nueve por millar anual sobre el precio, haciendo esto una tasa muy elevada para el poder adquisitivo de los guatemaltecos, no tomando en cuenta si es propiedad obtenida de forma gratuita o bien se encuentra establecida para la renta.

Por tal motivo, la tasa actual que existe para el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, es considerada como extremadamente alta, lo cual tiene un carácter de confiscatoria, en virtud que afecta directamente el bolsillo de los guatemaltecos al tener que cancelar dicho impuesto, tomando en cuenta que existe la revaluaciones elaboradas por la municipalidades, esto hace que los valores inscritos en la matrícula fiscal aumente, por lo que el cobro del impuesto de igual manera aumenta.

En Guatemala el déficit de vivienda que existe se encuentra asociado a la economía que impera en el país y se encuentra asociado generalmente a los ingresos que se tiene por persona, entendiéndose como la capacidad económica para obtener una vivienda o terreno, el ser propietario de una vivienda o un terreno como tal en Guatemala, genera una obligación como contribuyente, ya que es necesario pagar un impuesto confiscatorio por el simple hecho de ser propietario de un bien inmueble.



En algunos casos, las personas consideradas de escasos recursos adquieren los bienes a título gratuito, los cuales muchas veces son terrenos sin ninguna construcción, sin embargo están registrados con valores arriba de lo que establece la escala para obtener la exención, siendo casi imposible que algún bien inmueble pueda obtener dicho beneficio establecido en la ley.

Existe países como es el caso de "España, también existe un impuesto similar que en Guatemala denominado, Impuesto de Bienes Inmuebles el cual se define como un impuesto directo de carácter local que grava la titularidad y derechos reales que se tenga sobre cualquier bien inmueble, ya sea urbano, rústico o con características especiales. Se trata además de una obligación tributaria conocida también como el recibo de la contribución ya que se realiza directamente el pago al ayuntamiento.

La base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles, es el valor catastral del inmueble, que refleja el valor del suelo que ocupa y de la edificación. Los ayuntamientos pueden gravar este impuesto, como mínimo con un cero punto cuatro por ciento, cuando se trate de bienes de naturaleza urbana y un cero punto tres por ciento, si se trata de bienes de naturaleza rústica, lo cual podemos dar cuenta que el monto es menos de lo que se paga por el hecho de tener una vivienda o bien un terreno, siendo en Guatemala la tasa más alta y estricta.



4.6. Modificación de la escala

Lo que se ha solicitado en muchos casos, es la modificación de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles; sin embargo, no se ha presentado una iniciativa que sea conocida por el pleno del Congreso de la República de Guatemala, para que se modifique la escala, o bien se reduzca la tasa establecida en la misma, tomando en cuenta que también se pueda diferencia los bienes gravados, o los terrenos sin posesión como ejemplo.

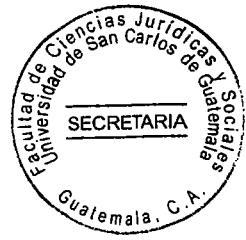
Dicha modificación es factible, según establecido el Artículo 38 del Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles el cual indica que: “Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar las tasas de este impuesto y demás obligaciones tributarias, así como las exenciones establecidas en esta Ley, deberá hacerse como reforma expresa, a la misma, a efecto de que se conserve su unidad de texto. En este concepto, queda prohibida la creación, suspensión y modificación de aquellos derechos y obligaciones por medio de circulares administrativas, resoluciones, acuerdos ministeriales o acuerdos gubernativos”.

En la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, para realizar la modificación que se necesita, el congreso debe tomar la iniciativa para poder ayudar a la economía de los guatemaltecos, tomando en cuenta que no se está induciendo a la eliminación del impuesto como tal y de esta manera afectar al fisco, si no lo que se solicita es la modificación de la escala.

Es necesario establecer la capacidad del contribuyente para pagar impuestos tomando en cuenta la disponibilidad de recursos con que cuenta o con los que genera periódicamente. La capacidad contributiva es uno de los criterios más aceptados para determinar sobre quién y con base en qué parámetros se aplica la obligación tributaria.

Tomando en cuenta un estudio basado en precio de venta de viviendas y terrenos dentro del territorio nacional, existen casas denominadas de vivienda popular como es el caso de Valle de las Flores en el municipio de Palin, Escuintla, o bien en Villas del Milagro en Chinautla, Guatemala, cuyo precios de venta son menores a cien mil quetzales, o bien terrenos cuyas características son establecidos de igual manera para vivienda popular que se encuentra también por debajo de los cien mil quetzales.

Por tal manera la modificación a la escala seria la exención que se tiene actualmente aumentarla hasta cien mil quetzales, y de cien mil quetzales con un centavo, se pueda pagar como impuesto el cinco por millar anual, tomando en cuenta que se debe de tener un mejor control en cuanto a las inscripciones de las viviendas, ya que las gran mayoría se inscriben por debajo del precio de venta o de mercado lo cual afecta de gran manera al fisco.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El principio de justicia social, en el ámbito de los tributos se debe de respetar y poner en práctica tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, en virtud de que se deben de desarrollar las leyes ordinarias e inferiores, que son parte del ordenamiento jurídico, así como el verificar que en la legislación guatemalteca no existan tributos, que sean de carácter confiscatorio y que afecten a las personas de escasos recursos, o bien, tributos en donde la obligación jurídico tributaria se encuentre exenta y por la realidad nacional y económica deba de realizarse.

Que la situación del país, en relación a la vivienda denominada popular para personas de escasos recursos, se tiene como finalidad el poder ayudar a estas familias a través de crédito con bajas tasas de interés; sin embargo, se debe de pagar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, siendo una carga para las familias de escasos recursos el pago, tomando carácter de confiscatorio.

Es necesario que el Estado como ente supremo y fiscalizador de los tributos, implemente verdaderos mecanismos, para que los tributos que se perciban sean bien distribuidos y aplicados como lo establece la legislación, a efecto de que llegue a cada habitante de Guatemala mejoras en cuanto a los servicios básicos que presta, tales prestaciones deben darse por el ente encargado.



Ante la ley, estableciendo el principio de legalidad contenido en la carta magna, tomando en cuenta que no todos los habitantes son iguales, no importando religión, credo o situación socioeconómica y nadie debe ser discriminado; no se le debe de imponer impuestos que no sean compatibles con su situación económica, principio que encontramos plasmado en la Constitución Política de la República de nuestro país.



BIBLIOGRAFÍA

- ALCAZAR MOLINA, Manuel G. **El catastro y su evolución hasta el siglo XVI**. Madrid, España: Ed. Revista ct/castrato, 2000.
- CHICAS HERNÁNDEZ, Jaime. **Apuntes de derecho tributario y legislación fiscal**. Guatemala: Ed. Orion, 2005.
- CIPARISSE, Gerard **Tesaurio plurilingüe de tierras, ONU para la agricultura y alimentación**. Estados Unidos: 2012.
- <http://www.construguate.com/index.php/quienes-somos/historia-y-fundacion>
(consultado el 11 de julio de 2015).
- <http://www.consumer.es/web/es/vivienda/compra/2004/10/20/110586.php>. (Consultado: 10 de julio de 2015).
- <http://construguate.com/nuevo/index.php/component/content/article/3720nacionales/553--guatemala-con-altos-indices-de-deficit-habitacional> (Consultado el 15 de julio de 2015).
- http://www.igvsb.gob.ve/areas_tecnicas.html (consultado el 15 de julio de 2015).
- <http://www.inegi.org.mx/inegi/acercade/default.aspx> (consultado el 12 de julio de 2015).
- GUILIANI FOROUGE, Carlos M. **Derecho financiero**. Buenos Aires, Argentina: 2a ed, 1987.
- <http://observatoridesc.org/es/derecho-una-vivienda-adecuada.html> (consultado 11 de julio de 2015).
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Distrito Federal, México: Ed. Heliasta, 1978.
- PUGLIESE, Mario. **Instituciones de derecho financiero**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Fondo de Cultura Económica, 1998.
- RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. **Derecho fiscal**. México: Ed. Haría, 1986.
- VILLEGAS, Héctor. **Derecho financiero y tributario**. Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma, 1997.



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Ley de Vivienda. Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, 2012.

Código Tributario, Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, 1991.

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, 2005.

Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles. Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, 1998.