

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



**INCONSTITUCIONALIDAD DEL ACUERDO COM -026-07 DE LA  
MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA POR APROBAR LOS PROCEDIMIENTOS DE  
VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL AVALÚO DIRECTO DE LOS BIENES  
INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA**

**JENNY ROCÍO GONZÁLEZ SÁNTIZO**

**GUATEMALA, ABRIL DE 20178**

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

**INCONSTITUCIONALIDAD DEL ACUERDO COM -026-07 DE LA  
MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA POR APROBAR LOS PROCEDIMIENTOS DE  
VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL AVALÚO DIRECTO DE LOS BIENES  
INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**JENNY IROCIO GONZÁLEZ SANTIZO**

Previo a conferirse el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Guatemala, abril de 2018**

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil  
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez  
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia  
VOCAL V: Br. Freddy Noe Orellana Orellana  
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**RAZÓN:** Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis". (Artículo 43 de Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en 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,  
 05 de abril de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, ODILIA ESMERALDA RAMÍREZ HERNÁNDEZ  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
JENNY ROCIO GONZÁLEZ SANTIZO, con carné 200815690,  
 intitulado INCONSTITUCIONALIDAD DEL ACUERDO COM-026-07 DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA POR  
APROBAR LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL AVALÚO DIRECTO DE LOS BIENES  
INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA.

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 20 / 04 / 2016

Asesor(a)  
 (Firma y Sello)



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

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



Licda. Odilia Esmeralda Ramírez Hernández  
Abogada y Notaria



Guatemala, 27 de septiembre de 2016

**Dr. Fredy Orellana**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**

17.09.2016

*Damaris*

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de la resolución de la Unidad de Asesoría de Tesis, procedí a asesorar el trabajo de tesis de la bachiller JENNY ROCIO GONZÁLEZ SANTIZO, con número de carné 200815690 quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: "INCONSTITUCIONALIDAD DEL ACUERDO COM-026-07 DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA POR APROBAR LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL AVALÚO DIRECTO DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA" derivado del asesoramiento, se arriba a las siguientes conclusiones:

- I. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TECNICO DE LA TESIS:** la asesorada efectuó una investigación seria y consciente, sobre un tema importante que constituye una problemática social, legal y actual, apegado a la realidad. Por último una conclusión discursiva aplicable, por ser posible y legal.
- II. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS UTILIZADAS:** la asesorada alcanzó de manera satisfactoria los resultados previstos en su plan de investigación, lo cual se demuestra con su trabajo investigativo de contenido claro y científico, derivado de la utilización de métodos analíticos, deductivos, históricos, científicos; sustentados en técnicas bibliográficas y documentales.
- III. **REDACCIÓN:** en la redacción se efectuaron algunas correcciones mínimas, a efecto de enlazar de mejor manera cada uno de los temas y depurar la semántica del contenido.

Licda. Odilia Esmeralda Ramírez Hernández  
Abogada y Notaria



- IV. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA:** la tesis investigó el tema inconstitucionalidad del Acuerdo com-026-07 de la Municipalidad de Guatemala por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala.
- V. **CONCLUSIÓN DISCURSIVA:** el resultado de la tesis es la consideración del problema que actualmente contiene inconstitucionalidad del Acuerdo com-026-07 de la Municipalidad de Guatemala.
- VI. **BIBLIOGRAFÍA:** La bibliografía utilizada fue la adecuada, pues tiene relación directa con el tema y la misma es contemporánea y producida por autores que gozan de amplio reconocimiento en la materia.

Por los motivos expuestos, luego de un análisis profesional e imparcial del trabajo de investigación **DECLARO QUE NO POSEO PARENTESCO CON LA ASESORADA**, los presupuestos establecidos en el reglamento de mérito, principalmente en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; motivo por el cual emito dictamen **FAVORABLE**, a efecto de que se continúe con el trámite respectivo.

Sin otro particular me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

**LIC. ODILIA ESMERALDA RAMÍREZ HERNÁNDEZ**

**ASESORA DE TESIS**

Colegiada No. 9374

Teléfono : 47688536

Oficina Profesional 4ª Avenida "A" 0-15 zona 8 Colonia Hamburgo  
Mixco, Guatemala  
Telcel : 4768-8536



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 22 de febrero de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante JENNY ROCIO GONZÁLEZ SANTIZO, titulado INCONSTITUCIONALIDAD DEL ACUERDO COM-026-07 DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA POR APROBAR LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL AVALÚO DIRECTO DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/cpchp.

*[Handwritten signatures and stamps]*

SECRETARIO  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 GUATEMALA, C. A.

DECANO  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 GUATEMALA, C. A.





## DEDICATORIA

### **A DIOS :**

Por darme la vida y la oportunidad de tener personas especiales en el camino y poder cumplir mis metas.

### **A MI MADRE:**

Brenda Lorena González Santizo, por brindarme su apoyo incondicional y creer en mi siempre, por ser mi ejemplo de vida motivarme y hacerme una persona de bien. Porque gracias a ella hoy estoy acá.

### **A MI HERMANO:**

Oscar Alfonso González Santizo, por motivarme apoyarme y acompañarme en este camino.

### **A MIS HIJAS:**

Keyra Abygail Prera González, Isis Mariana González Santizo, que son la razón de mi vida y el motor que impulsa a seguir adelante.

### **A MI ABUELO:**

Filadelfo González Valenzuela, que aunque hoy ya no está presente sé que está conmigo y que siempre ha estado acompañándome.





**A MI ABUELA:**

Concepción del Pilar Santizo Pérez, por acompañarme y apoyarme a seguir adelante y ser mi copiloto en las tardes camino a la universidad.

**A MIS AMIGOS:**

Andrea Victoria Alvarado granillo, Karla Maria Bernath Hernandez, Luis Alfredo Arevalo Zuñiga, Karim Cristi Jecenia Lobos Lingorria, Claudia Diaz Melini, Walter Jose Ortiz Rosales, Ana Beatriz Sierra Garrido, Clemente Perez Gil, Jesica Maribel Aguilar Tojin, Carolg Dennis Hernández de León, Zoe Alejandro Ureta Matias, por tantas alegrías Buenos y malo momentos por el apoyo que me brindaron en el momento que yo los necesito. Por su amistad y cariño.

**A:**

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas y con eso brindarme la oportunidad de cumplir mi sueño y poder superarme profesionalmente

**A:**

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que es como mi segunda casa y que junto a sus catedráticos, me permitieron adquirir los conocimientos necesario para mi carrera.

## PRESENTACIÓN



El tema investigado pertenece al derecho constitucional y al derecho administrativo, porque se está vulnerando la disposición constitucional que sólo el Congreso de la República de Guatemala, tiene la facultad de crear, modificar, o derogar los impuestos, es de tipo cualitativa y se desarrolló del 20 de junio de 2015 al 22 de enero de 2016.

El objeto de estudio se dirigió a la inconstitucionalidad del Acuerdo com-026-07 Manual de Valuación Inmobiliaria, autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas, para el avalúo directo de los inmuebles en la circunscripción del Municipio de Guatemala de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala. El sujeto de la investigación es el Manual de Valuación Inmobiliaria, autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas, para el avalúo directo de los inmuebles en la circunscripción del Municipio de Guatemala

Con relación al aporte académico, se puede indicar que la investigación de mérito puede servir como fuente de consulta a profesionales del derecho, a estudiantes y a cualquier persona, también puede ser fuente de información para imponer recurso de apelación en la revaluación de las propiedades realizadas por la Municipalidad de Guatemala.

## HIPÓTESIS



Se considera que existe inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala. Esa función de decretar impuestos, corresponde con exclusividad al Congreso de la República de Guatemala.

## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS



A juicio de la sustentante, se considera que la hipótesis fue comprobada, tomando en cuenta que en el transcurso de la investigación se pudo establecer la existencia de inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria, para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala. Esa función de decretar impuestos, corresponde con exclusividad al Congreso de la República de Guatemala.

Lo anterior, tiene sustento en la Constitución Política de la República de Guatemala, que faculta al Congreso de la República de Guatemala a decretar impuestos a los guatemaltecos. El método de comprobación de hipótesis utilizado para justificar las afirmaciones de una teoría mediante una investigación empírica concreta a través de la deducción, es decir por medio de la derivación de conocimientos concretos a partir de reglas generales.

Se utilizó la filosofía como factor de la investigación, los valores, la exégesis y la hermenéutica. Por medio de la argumentación se analizaron los elementos lingüísticos asociados y el razonamiento informal. Determinar los factores filosóficos, axiológicos exegéticos hermenéuticos y pragmáticos de su argumentación. De lo anterior, se infiere que la hipótesis fue válida al ser comprobada en el transcurso de la investigación.

## ÍNDICE



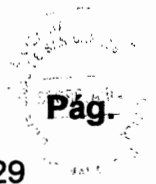
	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho constitucional .....	1
1.1 La constitución .....	3
1.2.1 Clasificación .....	5
1.2 Principio de rigidez constitucional .....	10
1.3 Jurisdicción constitucional .....	11
1.4 Supremacía constitucional .....	12
1.5 Jerarquía constitucional .....	17
1.6 Jerarquía de las normas de Guatemala .....	18

### CAPÍTULO II

2. Inconstitucionalidad .....	19
2.1 Inconstitucionalidad de las leyes en casos concretos .....	21
2.2 Inconstitucionalidad de las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general .....	23
2.3 Antecedentes .....	25
2.4 Regulación legal .....	28
2.5 Quiénes pueden presentar el recurso de inconstitucionalidad .....	29



2.6 Control de constitucionalidad en Guatemala .....	29
--	----

### CAPÍTULO III

3. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles .....	33
3.1 Valuación inmobiliaria .....	36
3.2 Antecedentes .....	39
3.3 Manual de valuación inmobiliaria .....	40
3.3.1 Aplicabilidad del manual de valuación inmobiliaria .....	43
3.4 Principios básicos de la tasación .....	46
3.5 Generalidades .....	48
3.6 Regulación legal .....	49
3.7 Derecho comparado .....	49
3.7.1 Argentina .....	50
3.7.2 España .....	51
3.7.3 El salvador .....	53
3.7.4 México .....	55

### CAPÍTULO IV

4. Inconstitucionalidad del Acuerdo com -026-07 de la municipalidad de Guatemala por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala .....	57
---	----



**Pág.**

.1 Generalidades del Acuerdo com -026-07 .....	61
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>69</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>71</b>

## INTRODUCCIÓN




Del tema objeto de estudio se deriva la inconstitucionalidad, en el sentido que el Concejo Municipal de Guatemala, mediante un acuerdo municipal, pretende aprobar y dar vigencia a la aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en un documento denominado Manual de Valuación Inmobiliaria, que provienen de un Acuerdo ministerial, y en ningún caso está facultado para interferir aprobando o improbando actos, acuerdos o decretos del Organismo Ejecutivo como se pretende hacer mediante el artículo referido, ya que se violan los Artículos 152, 154 y 194 incisos a), f) y g) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Durante la planificación el objetivo general fue determinar la existencia de inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala. El objetivo fue estudiar el procedimiento de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala, y analizar la valuación inmobiliaria en Guatemala. Comprobar si existe inconstitucionalidad al aplicar el manual de valuación, el cual se comprobó que si existe inconstitucionalidad.

Con relación a la hipótesis propuesta, se considera que existe inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala. Esa función de decretar impuestos, corresponde con exclusividad al Congreso de la República de Guatemala. La hipótesis anterior fue comprobada, tomando en cuenta que tiene sustento en la Constitución Política de la República de Guatemala, que faculta al Congreso de la República a decretar impuestos a los guatemaltecos.

La investigación se estructuró en cuatro capítulos: Derecho constitucional, que incluye la definición, principios; Inconstitucionalidad, antecedentes, concepto, en caso concreto y de carácter general; Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, valuación,

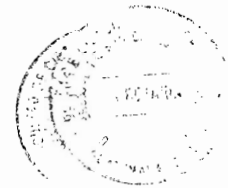




concepto, generalidades e Inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala.

Respecto a los métodos de la investigación, se utilizaron el científico, analítico , el sintético de, el inductivo, el deductivo, el método jurídico. Las técnicas de investigación utilizadas fueron el fichaje, la entrevista y la observación directa, que consisten en la ordenación de los documentos y libros de consulta, de todo el material bibliográfico, recopilado en fichas bibliográficas; el planteamiento de preguntas a través de un cuestionario estructurado de preguntas y la observación del fenómeno estudiado para registrarlo mental, gráfica y descriptivamente para su análisis.

Se concluye que en el transcurso de la investigación se demostró la existencia de inconstitucionalidad del Acuerdo COM- 026-07, por aprobar procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala y contradecir las funciones específicas del Congreso de la República de Guatemala.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho constitucional

El derecho constitucional se infiere que se refiere a la Constitución Política de la República de Guatemala, por lo que para establecer las características de la misma, es necesario basarse en el preámbulo de la Constitución, en la que se descubre que el Derecho constitucional es eminentemente personalista y humanista, en virtud de ser proteccionista de los derechos de la persona individual familiar y social, también es garantizadora por el hecho de que no solo reconoce los derechos fundamentales del hombre, sino que, además, establece los medios de control para garantizar su cumplimiento y evitar las violaciones de los mismos. A continuación se presentan algunas concepciones básicas del Derecho constitucional, de acuerdo a los diferentes criterios de los autores que se mencionan:

"Es una disciplina que estudia, sistematiza, describe y analiza los fenómenos del poder determinantes del funcionamiento de un sistema político, sujetos a un ordenamiento normativo supremo. Su ámbito no se limita al estudio puramente normativo constitucional sino que también hace un estudio comparativo con el orden político real".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sierra, José Arturo. **Derecho constitucional guatemalteco**. Pág. 13.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

"Es la rama del derecho político que comprende las leyes fundamentales del Estado referentes a la forma de gobierno, los derechos y deberes de los individuos y la organización de los poderes públicos".<sup>2</sup>

"Es el derecho que regula lo relativo al territorio del Estado de Guatemala, su forma de gobierno, la nacionalidad y los derechos ciudadanos, las garantías individuales y sociales, la estructura del gobierno y las atribuciones de cada uno de sus órganos".<sup>3</sup>

Es la rama del derecho público que tiene por objeto la organización del Estado y sus poderes, la declaración de los derechos y deberes individuales y colectivos y las instituciones que los garantizan".<sup>4</sup>

La Constitución Política de la República de Guatemala vigente ha relegado a un segundo término la organización del poder y la estructura jurídica y política del Estado así como la actuación de los administradores no sin antes establecer los límites necesarios para asegurar a los individuos una administración de justicia eficaz.

Como un aporte de la sustentante, se considera que el derecho constitucional es una rama del Derecho público que regula la estructura y organización del Estado y sus Organismos, contiene derechos de la persona individual y las instituciones que la garantizan.

---

<sup>2</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 578.

<sup>3</sup> López Aguilar, Santiago. **Introducción al estudio del derecho II**. Pág. 158.

<sup>4</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 232.



## 1.1. La constitución

“Si se parte del supuesto de que la Constitución es manifiestamente la voluntad del pueblo que debe prevalecer sobre la voluntad de los órganos constituidos, el primer y principal derecho constitucional que los ciudadanos tienen en un Estado de Derecho, es el derecho a dicha supremacía, es decir, al respeto de la propia voluntad popular expresada en la Constitución, como manifestación de la soberanía del pueblo de exigir el respeto de esa Constitución.”<sup>5</sup>

“La Constitución ha sido desde sus mismos orígenes el punto de partida político del ordenamiento jurídico. Pero una vez que lo posibilitaba, la Constitución quedaba fuera del ordenamiento jurídico, permanecía al margen del mismo. La Constitución no se convertía ella misma en norma jurídica, en un elemento del propio ordenamiento, sino que permanecía como premisa política, fuera del ámbito jurídico, que no comenzaba con la Constitución, sino con la Ley. La enumeración de las fuentes del derecho en el Título Preliminar del Código Civil así lo resaltaba con toda claridad. No sólo quedaba esta materia típicamente constitucional fuera de la Constitución, sino que, además ella misma no era siquiera mencionada como fuente del derecho, porque no lo era...”<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Brewer Carías, Allan. **Nuevas reflexiones sobre el papel de los tribunales constitucionales en la consolidación del estado democrático de derecho.** Pág. 18.

<sup>6</sup> Pérez Royo, Javier. **Del derecho político al derecho constitucional: las garantías constitucionales.** Pág. 234.



“Es un conjunto organizado de disposiciones que configura y ordena los poderes del Estado por ella construidos, y que por otra parte, establece los límites del ejercicio del poder y el ámbito de libertades y derechos fundamentales, así como los objetivos positivos y las prestaciones que el poder debe cumplir en beneficio de la comunidad. También puede entenderse como el instrumento normativo fundamental de plasmación objetiva de la regulación del ejercicio del poder político, que contiene las reglas básicas para el equilibrio entre gobernantes y gobernados, fijando límites y controles al poder de los primeros, derechos y obligaciones para los segundos.”<sup>7</sup>

“Ley fundamental de la organización de un cuerpo. Ordenanza, norma o reglamento que rige una corporación o comunidad”.<sup>8</sup> “Forma o sistema de gobierno que tiene cada Estado. Ley fundamental de la organización de un Estado”.<sup>9</sup> “Formas organizativas de los Estados y el campo de la competencia, libertad, derechos y obligaciones de sus ciudadanos, considerados individualmente y en agrupaciones o entidades”.<sup>10</sup>

Se puede observar en los conceptos anteriores los elementos característicos de un Estado, porque organiza territorio, gobierno, población, reconoce derechos, establece obligaciones tanto individuales como de grupo, por lo tanto, regula la vida de todos los habitantes de una sociedad jurídicamente organizada.

<sup>7</sup> Blume Fortini, Ernesto. **La defensa de la constitución a través de la ordenanza municipal**. Pág. 21.

<sup>8</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 315.

<sup>9</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 159.

<sup>10</sup> Diccionario Enciclopédico Océano. Pág. 125.



A consideración de la sustentante, la Constitución de la República de Guatemala es la ley fundamental del Estado, organizada de acuerdo a las necesidades de la sociedad que se imponen al órgano estatal para el bien común de toda la población.

### 1.2.1 Clasificación

Clasificar es una actividad que posibilita la emisión de variados criterios y, eso ocurre en el presente caso; las variadas formulaciones presentadas, evidencias, disyunciones en aspectos formales, pero hay que enfatizarlo, si existe genérica coincidencia en la substancia del tema. Los criterios más unánimes son los siguientes:

#### a. Por su contenido

- Escritas. "Existe la Constitución escrita o formal que aparece en un texto ordenado, que representa un manual elemental del ciudadano que expresa deberes, derechos y libertades. Es el contrato social concreto entre gobernantes y gobernados. Es el producto de la deliberación y aprobación de un órgano especialmente integrado para redactarla en nombre del pueblo, al que se conoce con el nombre de Asamblea Nacional Constituyente".<sup>11</sup>
- Costumbristas o no escritas. Se considera que una Constitución es consuetudinaria si se ha formado por la aplicación repetida de ciertos principios y preceptos respetados

---

<sup>11</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Constitución y justicia constitucional**. Pág. 47.



- **Costumbristas o no escritas.** Se considera que una Constitución es consuetudinaria si se ha formado por la aplicación repetida de ciertos principios y preceptos respetados por el pueblo, el gobierno y los tribunales judiciales, estableciendo una función de norma obligatoria dentro del grupo social por el tiempo transcurrido y por convicción. Algunas de esas prácticas se consagran en actos solemnes (cartas, declaraciones, decisiones, etc.) pero estos actos no son suficientes para quitarle a esa Constitución su carácter de consuetudinaria.

"La costumbre constitucional puede actuar frente a la Constitución complementándola o violándola. La complementa cuando ella nada dispone, ante su silencio, o bien cuando se precisa el sentido de la norma constitucional, es decir, cuando la interpreta. La viola cuando significa la conducta contraria a la preceptuada por la norma escrita."<sup>12</sup>

A consideración de la sustentante el ordenamiento jurídico, está formado por conceptos tanto costumbristas, como conceptos escritos preestablecidos dando nos así un ordenamiento jurídico complejo, pero también muy completo, para mantener el orden en la sociedad.

#### **b. Por razón de su extensión material**

- **Breves.** "También se les llama restringidas o sobrias porque son textos básicos que determinan únicamente la organización de los poderes del Estado. Este tipo de

---

<sup>12</sup> Cumplido Cereceda y Nogueira Alcalá. **Teoría de la Constitución**, Pág. 69.



Constitución casi ha desaparecido. Un ejemplo de la misma lo constituye la Constitución estadounidense de 1788, la francesa de 1791 y la chilena de 1833".<sup>13</sup>

- Extensas o desarrolladas. Son propias del sistema democrático y se caracterizan por su prolijidad y abundancia, por eso algunos autores como Quiroa Lavié, las llaman analíticas porque son muy detallistas.

### c. Por razón de su origen

- Otorgadas. "Su origen se sitúa en Francia y en las mismas el titular del poder se autolimita, renunciando a prerrogativas que le eran correspondientes. Han surgido históricamente por la presión del pueblo que ha constreñido a los monarcas a ceder parte de su poder absoluto. Este tipo lo constituyen la Carta Francesa de 1814, la Constitución Baviera de 1818 y el Estatuto Real Español de 1834".<sup>14</sup>
- Pactadas. Surgen de un pacto entre determinados actores políticos que pueden ser el monarca y el parlamento o bien el monarca y el pueblo; son producto de un mecanismo de consensuación. La histórica Carta Magna de 1215 es un ejemplo de ellas y, las constituciones españolas de 1808, 1812, 1837, 1845 y 1876.

---

<sup>13</sup> Flores Juárez, Op. Cit. Pág. 47.

<sup>14</sup> *Ibíd.*





- Democráticas o populares. Surgen de la soberanía nacional manifestada en asamblea constituyente y son consecuencia de la superación del principio de autocracia.

#### **d. Por su contenido ideológico**

- Programáticas o utilitarias. Son carentes del elemento ideológico y se sustentan en un criterio de funcionalidad que determina la gestión gubernamental.
- Ideológicas. Las mismas evidencian, preferentemente en su parte dogmática, los postulados ideológicos que las sustentan.

#### **e. Por su naturaleza**

- Normativas. Son aquellas constituciones que establecen una correspondencia plena entre su contenido y la realidad que regulan, exhibiendo la cabal adecuación entre sociedad y constitución. "Loewenstein, las ejemplifica ciencia que es como un traje que sienta bien y que se lleva realmente."<sup>15</sup>
- Nominales. Son aquellas que no armonizan con la dinámica política de la sociedad que regulan, es decir, existe discrepancia entre la norma constitucional y la realidad, según Loewenstein, su objeto es convertirse en una constitución normativa y para el

---

<sup>15</sup> **Ibíd**, Pág. 78.



efecto, emplea la metáfora del traje ya aludida, diciendo que en ese caso la constitución es como un traje que se encuentra colgado en el armario, ya que la persona debe crecer y desarrollarse para que le queda a la medida".<sup>16</sup>

- **Semánticas.** Son aquellas que disfrazan a las fuerzas reales que detentan el poder, ya que su existencia es meramente formal, al punto que, ante la ausencia de norma constitucional el proceso de desarrollo del poder no sería distinto. Loewenstein siguiendo la metáfora del traje, señala que en este caso la Constitución "es tan solo un disfraz.

#### **f. Por razón del procedimiento de reforma**

- **Rígidas.** Son aquellas cuya reforma se conduce por mecanismos distintos a los que son empleados en la legislación ordinaria, de tal cuanta que los preceptos constitucionales no pueden ser reformados con facilidad, la diferencia de reforma con la ley ordinaria radica, en el órgano que la produce, en el procedimiento o en ambos a la vez. La rigidez es, realmente la regla de la organización constitucional.
- **Flexible.** Es aquella que es posible modificar en cualquier momento por medio del legislador ordinario, circunstancia que se adecua al aforismo inglés que dice: El parlamento puede hacerlo todo". No obstante, en ambos casos casi siempre en la

---

<sup>16</sup> **Ibid.**



misma Constitución su creador ha tenido el cuidado de proponer la fórmula o disposiciones relativas a cuál procedimiento se va a aplicar.

La Constitución Política de la República de Guatemala, es rígida y flexible. Sin embargo, verdad es que tanto en la convención constituyente como en los congresos o legislaturas, se expresa la voluntad de la nación por el sistema representativo, pero las disposiciones de una constituyente obligan a los poderes constituidos (especialmente el legislador) a no modificarlas.

## **1.2. Principio de rigidez constitucional**

“Consecuencia de la supremacía constitucional es su rigidez. Un dificultado procedimiento de reforma constitucional contribuye a su defensa, a su estabilidad, para preservar al texto de circunstancias críticas, y además para incorporar al proceso de su enmienda al titular de la soberanía a través del poder constituyente.”<sup>17</sup>

La Constitución de Guatemala es rígida. Todo el título VII (Artículos 266 y 270) al reconocer la posibilidad de su reforma de conformidad con un procedimiento preestablecido, fija las pautas del mismo. Para aprobar una, el Congreso debe conocer el proyecto y señalar los Artículos sujetos a la misma, que son conocidos por un cuerpo constituyente ad-hoc, que al decretarla se disuelve. Es parcialmente pétrea porque los Artículos referentes a la reelección presidencial no pueden ser modificados en ningún

---

<sup>17</sup> García Laguardia, Jorge Mario. **La defensa de la Constitución**. Pág. 23.



caso. Y en alguna medida es también flexible, pues el Consejo de Estado y el Congreso pueden reunirse conjuntamente, con poderes constituyentes para decretar reformas que se refieran al proceso de reestructuración de la nación centroamericana o la incorporación del territorio de Belice.

Durante la vigencia de los últimos tres textos constitucionales (1945, 1956 y 1965) no se ha hecho uso del procedimiento de reforma y los tres fueron sustituidos por vías anormales. Y esta, ha sido una constante de la vida política constitucional del país.

### **1.3. Jurisdicción constitucional**

La jurisdicción constitucional según el contenido de la Constitución Política de la República y la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, se define como aquel poderío que se concede a uno o a varios órganos jurisdiccionales para administrar justicia constitucional, al momento de reclamar su intervención, situación que se activa mediante procesos instituidos con el objeto de garantizar la supremacía de la norma que se ubica en la cúspide del ordenamiento jurídico guatemalteco.

Para García Pelayo citado por Epaminondas González Dubón señala que “la creación de Tribunales Constitucionales ha sido la expresión orgánica del principio de la supremacía de la Constitución, profundamente arraigado en el pensamiento jurídico de nuestro tiempo.”



Como un aporte de la sustentante, se considera que es la jurisdicción que tiene por objeto resolver los conflictos constitucionales que surgen por acción de inconstitucionalidades.

En Guatemala, la Corte de Constitucionalidad es la dependencia estatal que le corresponde tener jurisdicción constitucional y la que resuelve los planteamientos de las diferentes instancias que tienen la facultad de hacerlo.

La Constitución Política de la República de Guatemala instituyó la Corte de Constitucionalidad como un Tribunal de jurisdicción privativa, cuya función esencial es la defensa del orden constitucional. Ello es porque la Constitución como fuente unitaria del derecho de una nación es la génesis del ordenamiento jurídico, ya que algunas veces regula en forma directa ciertas materias y en otras oportunidades, al establecer los órganos y procedimientos que determinan la creación de la norma jurídica, se constituye como norma reguladora de las demás fuentes del derecho, por lo que de ahí se deriva la supremacía de la misma ley fundamental.

#### **1.4. Supremacía constitucional**

“El significado de la Constitución - que parte del siglo XVIII- está en constituir un documento escrito en el que se recoge la decisión originaria de la comunidad política que es la base del poder, se establece un sistema de competencias entre poderes constituidos, y se formula un catálogo *mínimo* de derechos esenciales que constituyen un espacio libre para los miembros de la comunidad. En una palabra, sigue siendo, una etapa en la larga lucha de los individuos por la limitación del poder del Estado. Estos



principios, este significado último, aparece en todo el articulado de la Constitución, desde el preámbulo, la atribución de la soberanía, los objetivos, la declaración de derechos, la división de poderes, el principio de legalidad, etc. Se constituye, además, como una norma de carácter supremo, por encima de todas las demás, que se impone a los habitantes en conjunto, gobernantes y gobernados.”<sup>18</sup>

“El criterio que dio origen al concepto de supremacía constitucional nació en la escuela del derecho natural de los siglos XVII y XVIII, cuyos partidarios afirmaron que las leyes fundamentales eran anteriores a las leyes ordinarias; además, una ley consentida por el pueblo sólo podía modificarse por el pueblo ya que afectaba sus derechos naturales. Esta visión doctrinaria influyó en la legislación de la época y tuvo su reflejo en la corriente positivista, la que en su concepción más ortodoxa, habría de afirmar la inmutabilidad histórica que condujeron en su enfrentamiento con el principio inmutabilidad de la razón, al concepto de la superlegalidad constitucional, ya que no es posible sustraer la Constitución al cambio histórico, éste penetrará tan sólo por los cauces previstos por ella, es decir, por un método especial de reforma llevada a cabo por órganos también especiales.”<sup>19</sup>

“La supremacía constitucional es una consecuencia de carácter fundamental de la Constitución debido a que, siendo la Constitución la estructura esencial del orden, la tendencia a asegurar su estabilidad, como identidad del orden y salvaguarda de los

---

<sup>18</sup> García Laguardia. **Op. Cit.** Pág. 2.

<sup>19</sup> García Pelayo, Manuel. **Derecho constitucional comparado.** Pág. 41.



principios que en ella se formulan. Las reformas constitucionales se someten a procedimientos específicos especiales o bien prohibiciones a su reforma por un período más o menos largo. Asimismo, la Constitución determina el restante ordenamiento jurídico, debe defendérsela de todas aquellas actuaciones y ordenamientos que discrepen con ella.”<sup>20</sup>

Tiene dos sentidos; un sentido fáctico, propio de la Constitución material, significa que dicha Constitución o derecho constitucional material es el fundamento y la base de todo el ordenamiento jurídico de un Estado. El sentido con el que el constitucionalismo utiliza la supremacía constitucional es otro, y consiste en que la Constitución formal, revestida de superlegalidad, obliga a que la norma y otros actos del Estado y privados se ajusten a ella. Ello envuelve una expresión del deber ser. Todo el orden jurídico político del Estado debe ser congruente o compatible con la Constitución.

La supremacía constitucional supone una graduación jerárquica del orden jurídico, derivado, escalonado en planes distintos, los más altos subordinan a los inferiores y todo el conjunto se debe de subordinar a la Constitución. Fundamentalmente, en principio de supremacía constitucional se maneja con una Constitución formal o escrita.

El principio de supremacía se vincula con la teoría del poder constituyente y con la tipología de la Constitución escrita y rígida. En efecto, la Constitución es establecida por

---

<sup>20</sup> Sánchez Agesta, Luis. **Principios de teoría política**. Págs. 378 y 379.



un poder constituyente, el poder continuado o poder del Estado, no puede ni debe sublevarse contra la Constitución que deriva de un poder constituyente, formalmente distinto y separado del poder constituido. Además de ello, si ese poder constituyente ha creado una Constitución escrita y rígida, fijando para la reforma de la misma un procedimiento distinto al de las leyes ordinarias o sustraídas a la Constitución de las competencias y formas propias de los Poderes constituidos.

Todo acto contrario a la Constitución implica de hecho y por sola atribución, una reforma a la Constitución llevada a cabo indebidamente fuera del mecanismo que ella ha arbitrado. Si tales actos valieran, se frustraría el sentido del tipo constitucional escrito y rígido, por consiguiente para mantener íntegra a la Constitución, los actos que le oponen deben de ser considerados, refutados o privados de su validez.

El principio de supremacía constitucional se encuentra consagrado en el Artículo 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el que se establece que: “Los Tribunales de Justicia en toda resolución o sentencia observarán obligadamente el principio que la Constitución de la República prevalece sobre cualquier ley o tratado”; y en el Artículo 114 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad: “Los Tribunales de Justicia observarán siempre el principio que la Constitución prevalece sobre cualquier ley o tratado internacional, sin perjuicio que en materia de derechos humanos prevalecen los tratados y convenciones internacionales aceptados y ratificados por Guatemala”.



El mismo cuerpo legal establece que serán nulas de pleno derecho las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que regulen el ejercicio de los derechos que la Constitución garantiza, si los violan, disminuyen, restringen o tergiversan. Es decir, que ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución Política de la República de Guatemala.

La supremacía de la Constitución Política de la República de Guatemala implica, entonces, que en la cúspide del ordenamiento jurídico está el ordenamiento constitucional, establecido como decisión política por el Poder Constituyente y solo modificable, como tal decisión, para éste. Lo que apareja varias consecuencias:

- a) La legitimidad de la Constitución es incontrolable porque no existe un poder superior al constituyente que le dio origen, no existe la posibilidad de declarar una inconstitucionalidad de la Constitución; el poder de revisión solamente está en el propio poder constituyente, y por los canales establecidos en el texto;
- b) Por su carácter de supremo, las disposiciones del texto constitucional privan sobre todas las demás, anteriores y posteriores, y en tal virtud, las leyes o actos con efectos generales dictados con anterioridad, quedan derogados, si se oponen a aquellas;
- c) Las leyes o actos que entren en contradicción con la Constitución, que se dicten en contravención a lo por ella preceptuado, son nulos.



El mismo cuerpo legal establece que serán nulas de pleno derecho las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que regulen el ejercicio de los derechos que la Constitución de la República de Guatemala garantiza, si los violan, disminuyen, restringen o tergiversan. Es decir, que ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución Política de la República.

### 1.5. Jerarquía constitucional

La Corte de Constitucionalidad, expediente No. 1200-00, sentencia 29-03-01 “La jerarquía constitucional y su influencia sobre todo el ordenamiento jurídico tiene una de sus manifestaciones en la prohibición de que las normas de jerarquía inferior puedan contradecir a las de jerarquía superior. El principio de supremacía legal está garantizado por la Constitución; por una parte, la que ordena la adecuación de la ley a las normas constitucionales y, por la otra, la que impone a los tribunales el deber de observar en toda resolución o sentencia el principio de que la Constitución prevalece sobre cualquier ley. Del principio de supremacía se deriva el de la jerarquía normativa que impone la coherencia del ordenamiento jurídico, de manera que la norma superior determina la validez de la inferior...”

La sustantante considera que jerarquía de orden constitucional, es la máxima expresión de la legislación en cuanto a que la Constitución tiene el poder jerárquico por encima de las demás leyes de carácter ordinario, en ese sentido, toda ley se encuentra supeditada a la Constitución.



La jerarquía constitucional se encuentra contenida en el Artículo 175 de la Constitución Política de Guatemala, que indica que ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure. Las leyes calificadas como constitucionales requieren, para su reforma, el voto de las dos terceras partes del total de diputados que integran el Congreso de la República, previo dictamen favorable de la Corte de Constitucionalidad.

### **1.6. Jerarquía de las normas en Guatemala**

Constitución Política de la República de Guatemala preeminencia del derecho internacional, se establece el principio general de que en materia de derechos humanos los tratados y convenciones aceptados y ratificados por Guatemala tienen preeminencia sobre el derecho interno. De alguna manera erradamente podría decirse que entra en conflicto con Artículo 204 constitucional que regula las condiciones esenciales de la administración de justicia de la forma siguiente: los tribunales de justicia en toda resolución o sentencia observarán obligadamente el principio de que la Constitución de la Republica prevalece sobre cualquier ley o tratado. Con el Artículo 175 ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure las leyes calificadas como constitucionales requieren para su reforma el voto etc.



## CAPÍTULO II

### 2. Inconstitucionalidad

La Constitución Política de la República de Guatemala, contempla la inconstitucionalidad de las leyes en el título de garantías constitucionales y la defensa del orden constitucional.

La acción de inconstitucionalidad es un recurso o herramienta jurídica a través de la cual, se pretende la declaración de inconstitucionalidad de un artículo o de una ley ordinaria o norma reglamentaria, determinando que atenta contra la Constitución de un Estado.

“Inconstitucionalidad se define como la reclamación extraordinaria que se otorga ante el Superior Tribunal de Justicia, Suprema Corte o Tribunal de Garantías Constitucionales u otro organismo competente, en Estados que tratan de asegurar la jerarquía suprema que al texto constitucional corresponde sobre las leyes ordinarias, y además garantizar el mutuo respeto de las atribuciones de cada poder, cuando por una ley, decreto, resolución o autoridad se ha atacado alguna de las garantías establecidas en la Constitución, asegurándose de esta forma la ejecución absoluta de disposiciones contenidas en la ley fundamental de la Nación e impidiendo que sea desconocida, adulterada su letra o espíritu, o atacada en su contenido por ninguna autoridad en sus resoluciones o fallos.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Cabanellas, *Op. Cit.* Pág. 668.



Para Guillermo Cabanellas, la inconstitucionalidad es: “La reclamación extraordinaria que se otorga ante el Superior Tribunal de Justicia, Suprema Corte o Tribunal de Garantías Constitucionales u otro organismo competente, en Estados que tratan de asegurar la jerarquía suprema que al texto constitucional corresponde sobre las leyes ordinarias, y además garantizar el mutuo respeto de las atribuciones de cada poder, cuando por una ley, decreto, resolución o autoridad se ha atacado alguna de las garantías establecidas en la Constitución, asegurándose de esta forma la ejecución absoluta de disposiciones contenidas en la ley fundamental de la Nación e impidiendo que sea desconocida, adulterada su letra o espíritu, o atacada en su contenido por ninguna autoridad en sus resoluciones o fallos”.<sup>22</sup>

La acción de inconstitucionalidad es una vía procedimental concebida para que una representación parlamentaria calificada, o el procurador general de la república, puedan plantearla a la Suprema Corte de Justicia si las normas aprobadas por la mayoría de un órgano legislativo son o no acordes con la Constitución.

Se pretende mantener y sostener la supremacía de la Constitución y en segundo lugar, el respeto que debe existir entre los órganos del Estado. Se asegura, desde luego, esta preeminencia por la fiel observación de los preceptos constitucionales en el orden legislativo y administrativo, pero como esto no siempre ocurre, la misma Constitución debe establecer un mecanismo que garantice su hegemonía, y ese mecanismo no puede ser otro que el poder de enervar (debilitar) las leyes anticonstitucionales y los actos

---

<sup>22</sup> Diccionario de derecho usual. Pág. 668.



administrativos ilegales mediante sentencias del Poder Judicial o de la Corte de Constitucionalidad, según el caso. El mecanismo referido está contemplado en el Artículo 44 constitucional que se refiere a los derechos inherentes a la persona humana, cuyo último párrafo regula: “Serán nulas *ipso jure* (o sea de pleno derecho) las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza”.

Se hace una referencia de las medidas a tomar en cuenta con el acuerdo 029-07 de la municipalidad de Guatemala, ya que estas crean controversia con los derechos constitucionales garantizados.

### **3.1.1. Inconstitucionalidad de las leyes en casos concretos**

El Artículo 266 de la Constitución Política de la República de Guatemala, regula que en casos concretos, todo proceso de cualquier competencia o jurisdicción, en cualquier instancia y en casación y hasta antes de dictarse sentencia, las partes podrán plantear como acción, excepción o incidente, la inconstitucionalidad total o parcial de una ley. El tribunal deberá pronunciarse al respecto.

Corte de Constitucionalidad sentencia de fecha 01-06-95 “Este mecanismo es un instrumento jurídico procesal que tiene por objeto mantener la preeminencia de la Constitución sobre toda otra norma, y orientar la selección adecuada de normas aplicables a cada caso concreto. La persona a quien afecte directamente la



inconstitucionalidad de una ley puede plantearlo ante el tribunal que corresponda según la materia y podrá promoverse cuando la ley de que se trate hubiera sido citada como apoyo de derecho en la demanda, en la contestación o que de cualquier otro modo resulte del trámite del juicio...”

Corte de Constitucionalidad sentencia de fecha 27-04-00 “La Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad autoriza, dentro del trámite de procesos, el planteamiento de acción, excepción o incidente de inconstitucionalidad total o parcial de una ley, para el solo efecto de que, previo a la resolución del caso, se pueda declarar su inaplicabilidad, si lo estima procedente el tribunal de su conocimiento. Uno de los presupuestos de viabilidad de la inconstitucionalidad de una ley en caso concreto es el señalamiento indubitable de la ley que, total o parcialmente, se repute que contrario una o mas normas -también debidamente identificadas- de la Constitución, con el objeto de inaplicarla al caso en debate, si ello es procedente.”

Corte de Constitucionalidad sentencia de fecha 03-01-01 “En diversos fallos, la Corte de Constitucionalidad ha considerado que la acción que autoriza el Artículo 116 de la Ley de la materia requiere:

- a) Que la ley que se impugne, total o parcialmente, sea aplicable al caso que el tribunal deba decidir;
- b) Que el fallo a dictarse dependa de la validez o falta de validez de la ley o norma cuya cuestionada, la cual debe ser ley vigente; y



- c) Que el razonamiento suficiente de relación entre la ley o norma atacada y el eventual fallo, que evidencie que su aplicación puede transgredir disposición constitucional que el interesado señala, debiendo ser, por ello, inaplicable; todo ello con el objeto de evitar que el tribunal de conocimiento, en su decisión -a futuro-, aplique la normativa atacada, siempre que para el juzgador sea aceptable la tesis del impugnante acerca de que tal aplicación al caso sea contraria a preceptos constitucionales que el solicitante señale...”

Como aporte de la sustentante como ciudadano guatemalteco se tiene como derecho constitucional el poder interponer la inconstitucionalidad total o parcial de la ley que considere está vulnerando la preminencia de la Constitución Política de la República de Guatemala .

### **3.1.2. Inconstitucionalidad de las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general**

La inconstitucionalidad de leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general que contengan vicio parcial o total de inconstitucionalidad se plantearán directamente ante la Corte de Constitucionalidad; tienen legitimación activa para plantearla: la Junta Directiva del Colegio de Abogados actuando a través de su Presidente, el Procurador General de la Nación, el Procurador de los Derechos Humanos, cuando se afecta intereses de su competencia y cualquier persona con el auxilio de tres abogados colegiados activos.





Los efectos son amplios, pues la sentencia invalida la norma más allá del caso, que, cesa la vigencia como si hubiera sido derogado por el propio legislador, en el caso de ser planteada la inconstitucionalidad contra una ley, la Corte de Constitucionalidad se integra con siete (7) Magistrados tal como lo prevé el Artículo 137 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad y el Artículo 269 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Cuando la Corte declare la inconstitucionalidad de una ley, reglamento o disposición de carácter general, éstas quedarán sin vigencia; si fuere parcial, quedará sin vigencia la parte declarada como inconstitucionalidad. Contra lo resuelto, no cabrá recurso alguno.

El Artículo 267 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece en cuanto a la inconstitucionalidad de las leyes de carácter general, que las acciones en contra de leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general que contengan vicio parcial o total de inconstitucionalidad, se plantearán directamente ante el Tribunal o Corte de Constitucionalidad.

En Guatemala, las inconstitucionalidades generales se plantean ante la Corte de Constitucionalidad, que es el único tribunal de Constitucionalidad, que es el único tribunal facultado para conocer y resolver ese tipo de planteamientos. Fundamentación: Artículo 267 y 272, literal a), de la Constitución; así como 133 y 163, literal a), de la 140 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.



## 2.1. Antecedentes

En septiembre del año 1964, se presentaron las primeras ponencias sobre la creación del Tribunal de Control Constitucional y del Proyecto de Ley de Control de Inconstitucionalidad, en la cual se analizaron para su discusión en el seno del III Congreso Jurídico Guatemalteco, celebrado en la ciudad de Guatemala. Dichas ponencias fueron aprobadas con importantes modificaciones introducidas por varios juristas Guatemaltecos.

“Los proyectos aprobados durante el III Congreso Jurídico tomaron como base la experiencia judicial guatemalteca y fundamentalmente la estructura del Tribunal Constitucional de la República Federal de Alemania y siguiendo las orientaciones del sistema Austriaco preconizado por el jurista Hans Kelsen.”<sup>23</sup>

El mencionado proyecto sirvió de marco de referencia a los constituyentes de 1965, quienes cambiaron el nombre del Tribunal Constitucional, con el nombre de Corte de Constitucionalidad, de carácter transitorio y no autónomo, integrado por 12 magistrados, incluyendo al Presidente de la Corte Suprema de Justicia, quien lo presidía, cuatro magistrados de la misma y los siete restantes por sorteo global que se practicaba entre los magistrados de las Cortes de Apelaciones y de los Contencioso Administrativo.

---

<sup>23</sup> <http://200.35.179.202/ccl/historiacc.htm>. (consultado el 30 de abril de 2016)



La Corte de Constitucionalidad organizada conforme a la anterior Constitución de 1965 y su Ley Orgánica, Decreto número ocho de la Asamblea Nacional Constituyente, era de competencia muy restringida y sus funciones se reducían exclusivamente a conocer ocasionalmente del recurso de inconstitucionalidad y, por esta vía procesal, a declarar por mayoría de ocho de sus miembros de la inconstitucionalidad de las leyes o disposiciones gubernativas de carácter general que contenían vicio parcial o total de inconstitucionalidad, pero: “excluía toda otra intervención respecto al amparo directo, el conocimiento en apelación de esta acción, de la apelación de inconstitucionalidad en casos concretos y de otras materias.”<sup>24</sup>

El recurso de inconstitucionalidad únicamente lo podía interponer: a) El Consejo de Estado; b) El Colegio de Abogados y Notarios; c) El Ministerio Público; y d) Cualquier persona o entidad a quien afectara directamente la inconstitucionalidad de ley o disposición gubernativa impugnada, con el auxilio de 10 abogados.

Durante los 16 años de existencia del anterior sistema de control judicial de la constitucionalidad de las leyes ante la Corte de Constitucionalidad, únicamente se interpusieron cinco recursos de inconstitucionalidad, de los cuales fueron dos rechazados de plano, dos declarados sin lugar y el único que prosperó se debió a que el interponente era el Ministerio Público, por instrucciones del Presidente de la República.

---

<sup>24</sup> *Ibíd.*



En vista del agotamiento institucional al que arribó la Corte de Constitucionalidad de 1960 y todo el sistema de control judicial de constitucionalidad establecido en el Decreto número 8 de la Asamblea Constituyente, las primeras jornadas constitucionales organizadas en 1984 por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala concluyeron en varias recomendaciones, entre otras: “la creación de un tribunal constitucional con carácter permanente, autónomo en sus funciones, con jurisdicción en toda la República y no supeditado a ninguna otra autoridad u órgano del Estado; las cuales fueron debidamente incorporadas por la Asamblea Nacional Constituyente en la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y en la Ley de Amparo Exhibición Personal y de Constitucionalidad.”<sup>25</sup>

“Fue así como se creó la actual Corte de Constitucionalidad como un tribunal permanente de jurisdicción privativa, cuya función esencial es la defensa del orden constitucional y que actúa como tribunal colegiado con independencia de los demás organismos del Estado.”<sup>26</sup>

El 14 de abril de 1986 la Corte de Constitucionalidad quedó integrada por primera vez e inició sus funciones el nueve de junio de ese año. Se puede observar que los proyectos aprobados durante el III Congreso Jurídico, fue sumamente importante para la creación de la Corte de Constitucionalidad como un órgano administrativo encargado de la protección de la Constitución.

---

<sup>25</sup> **Ibíd.**

<sup>26</sup> **Ibíd**



## 2.2. Regulación legal

El Artículo 135 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad preceptúa: “La petición de inconstitucionalidad se hará ... expresando en forma razonada y clara los motivos jurídicos en que descansa la impugnación.” El Artículo 140 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad establece: “Cuando la sentencia de la Corte de Constitucionalidad declare la inconstitucionalidad total de una ley, reglamento o disposición de carácter general, éstas quedarán sin vigencia; y si la inconstitucionalidad fuere parcial, quedará sin vigencia en la parte que se declare inconstitucional.”

Artículo 27 del Acuerdo 4-89 de la Corte de Constitucionalidad establece la necesidad de aportar tal argumentación, disponiendo que ésta debe realizarse “... en un capítulo especial, que puede subdividirse en apartados, en los que se expresará en forma separada, razonada y clara los motivos jurídicos en que descansa cada una de las impugnaciones.”

A consideración de la sustentante como ciudadano guatemalteco tenemos de derecho a ejercer el derecho de impugnación debiendo fundamentar de forma expresa, separada, razonada y clara los motivos jurídicos en que descansa su impugnación esta acción para que el órgano correspondiente tome una decisión y considere si es vulnerado o afectado por algún ordenamiento, reglamento o ley.



### **2.3. Quiénes pueden presentar el recurso de inconstitucionalidad**

“El Artículo 134 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad regula que tienen legitimación activa para promover la acción de inconstitucionalidad general:

- a) La Junta Directiva del Colegio de Abogados, actuando a través de su Presidente;
- b) El Ministerio Público, a través del Fiscal General de la República;
- c) El Procurador de los Derechos Humanos (en contra de leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general que afecten intereses de su competencia); y
- d) Cualquier persona con el auxilio de tres abogados colegiados activos.”

La disposición anterior establece qué entidades tienen la facultad para promover la acción de inconstitucionalidad general, las cuales ya fueron descritas.

### **2.4. Control de constitucionalidad en Guatemala**

Según lo que preceptúa la Constitución Política y la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, la Corte de Constitucionalidad es, un tribunal permanente de jurisdicción privativa, cuya función esencial es la defensa del orden constitucional; actúa como tribunal colegiado con independencia de los demás organismos del Estado y ejerce funciones específicas que la asigna la Constitución y la ley de la materia.



Como antecedente, el control constitucional de las leyes, aparece por primera vez en Guatemala con el Decreto Legislativo del 13 de septiembre de 1837, que se refiere a la declaración de los derechos y garantías que pertenecen a todos los ciudadanos y habitantes del Estado de Guatemala, estableciendo en el Artículo 5 lo siguiente: “Que toda determinación que sea tomada en forma de ley, decreto, providencia, sentencia, auto u orden que proceda de cualquier poder, si ataca alguno o algunos de los derechos naturales del hombre, o de la comunidad o cualquiera de las garantías consignadas en la ley fundamental, es ipso jure nula, y ninguno tiene la obligación de acatarla y obedecerla”. Posteriormente aparece el control de la constitucionalidad de las leyes en las reformas a la Constitución de la República de 1879, que fueron decretadas por la Asamblea Nacional constituyente de 1920-1921. En el Artículo 20, inciso “C” de dicha reformas, se lee: Dentro de la potestad de administrar justicia, corresponde al poder judicial la inaplicación de cualquier ley o disposición de los otros poderes, cuando fuera contraria a los preceptos contenidos en la Constitución de la República, pero de esta facultad, sólo podrá hacer uso en las sentencias que pronuncie”.

El Artículo 130 de la Constitución de 1921 preceptuaba: “Podrán también establecerse ante la Corte Suprema de Justicia Federal el recurso de inconstitucionalidad de una ley que se refiere a asuntos no ventilables ante los tribunales, por toda persona a quien se perjudique en sus legítimos derechos por su aplicación en un caso concreto. La ley reglamentará el uso de este recurso”. La Constitución citada no estuvo mucho tiempo en vigencia, sino hasta enero de 1922, se rompió el pacto federal, suscrito por Guatemala, El Salvador y Honduras, al constituirse de nuevo como un solo Estado,

volvió la Constitución de 1879. Con fecha 20 de diciembre de 1927 se reforma y el Artículo 41 de dichas reforma señalaba: El Artículo 85 queda así: “El poder judicial se ejerce por los jueces y tribunales de la República, a ellos compete exclusivamente la potestad de aplicar las leyes en los juicios civiles y criminales. Corresponde a la Corte Suprema de Justicia declarar, al dictar sentencia, que una ley, cualquiera que sea su forma, no es aplicable por ser contraria a la Constitución. También corresponde a los tribunales de segunda instancia y a los jueces letrados que conozcan en la primera, declarar la inaplicación de cualquier ley o disposición de los poderes, cuando fueren contrarios a los preceptos contenidos en la Constitución de la República. La inaplicación indicada sólo la podrán declarar los tribunales referidos, en casos concretos y en las resoluciones que dicten.”<sup>27</sup>

En 1945 la Constitución de esa época mantenía la influencia del sistema difuso a prescribir en el Artículo 170 que: Corresponde a los tribunales juzgar y hacer que se ejecute lo juzgado, y aplicar las leyes en todo aquello que las mismas hagan de su conocimiento. Los de jurisdicción ordinaria y el de lo contencioso administrativo, podrán declarar en casos concretos y por sentencia de primera, segunda instancia y de casación, la inaplicación de cualquier ley o disposiciones de los organismos que ejerzan las demás funciones del poder público cuando sean contrarias a la Constitución”. Pero, además de lo anterior, que es un resumen de las ideas tradicionales en este campo; la primera parte del Artículo 50 asentó que las disposiciones legales o de cualquier otro orden que regulen el ejercicio de los derechos que esta Constitución garantiza, serán, nulas, ipso jure, si los

---

<sup>27</sup> García Laguardia, **Op. Cit.** Pág. 84.



disminuyen, restringen o tergiversan. Serán, asimismo, nulos ipso jure, los actos o contratos que violen las normas constitucionales, con lo cual se instauró el control de oficio de la Constitución. En la Constitución de 1956 se mantuvo este Artículo sin el último párrafo.



La Constitución Política de la República de Guatemala 1965 establecía, por una parte que en casos concretos, en cualquier instancia y en casación, antes de dictarse sentencia, las partes podrán plantear la inconstitucionalidad total o parcial de una ley y el tribunal deberá pronunciarse al respecto.

## CAPÍTULO III



### 3. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

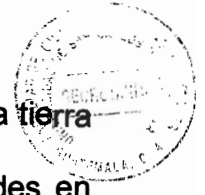
“Es la dependencia responsable de establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país y de administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, de aquellas municipalidades que no lo han absorbido. Tiene asignadas las funciones siguientes”:<sup>28</sup>

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas responsable de administrar los impuestos al patrimonio, integrados por el Impuesto Único sobre Herencias, Legados y Donaciones, le corresponde establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el Registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país. Se creó mediante Acuerdo Gubernativo, Ley de Creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) de fecha 28 de diciembre 1978.

Cuenta con una Unidad de Asesoría Técnica y Municipal, cuya función es brindar asesoría a los distintos Consejos Municipales en la temática del Impuesto único sobre Inmuebles, IUSI. Uno de los departamentos más importantes de esta Dirección es el avalúo de Bienes Inmuebles, como su nombre lo indica es el responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles, verificar y

---

<sup>28</sup> Ministerio de Finanzas Públicas, Guatemala, Folleto informativo de fecha 1-11-2014.1



aprobar los avalúos presentados por valuator autorizado, investigar valores de la tierra y la construcción en el territorio nacional y prestar asesoría a las Municipalidades en materia de valuación inmobiliaria.

En su Departamento de Registros Fiscales se dirigen y coordinan las actividades para mantener actualizados los registros inmobiliarios, de los bienes inmuebles de toda Guatemala y sus propietarios, no obstante por razones académicas, se señalarán las principales funciones:

1. Registro de avisos notariales de traspaso de bienes inmuebles.
2. Emisión de certificaciones de carencia de bienes.
3. Trámite de solicitudes de rectificaciones de datos de los contribuyentes o de los bienes inmuebles.
4. Elaboración de informes matriculares para Instituciones que los requieren.
5. Emisión de estados matriculares.

Dentro de las funciones que le corresponden a Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles se pueden mencionar las siguientes:

1. La autorización, sanción y cancelación de las licencias a los evaluadores autorizados por esta Dirección.
2. Delegar por parte del director general a los subdirectores o en otros funcionarios de la dirección y en las municipalidades del país las funciones cuando esto sea



necesario para una mejor administración del impuesto o para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo el cual deberá ser aprobado por el consejo Municipal.

3. Llevar el registro de bienes inmuebles, el control catastral y fiscalización del impuesto.
4. Elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República.
5. Pago de impuestos hereditarios.

Es oportuno hacer mención que la Matricula Fiscal, es de gran importancia para la Superintendencia de Administración Tributaria dado a que mediante los valores de los bienes inmuebles registrados en ella, permiten el cálculo de los impuestos que afectan a los bienes inmuebles tales como, IVA, Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones e IUSI.

Asimismo, esta información sirve de base para extender las carencias de bienes inmuebles. No obstante este mandato legal, hay Municipalidades que no poseen la capacidad administrativa de recaudar el IUSI, de esa cuenta, la DICABI realiza tal captación de fondos, cuando esto ocurre el 25% de lo recaudado queda para el Estado y el 75% para las Municipalidades de la localidad en la que se encuentren los inmuebles; hasta que éstas posean la infraestructura física y técnica para la recaudación y administración, el Ministerio de Finanzas Públicas les traslada tal atribución mediante Acuerdo Gubernativo, tal como lo regulan los Artículos 2 y 14 de la ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.



A consideración personal de la investigadora, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas encargada de llevar el control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.

### **3.1. Valuación inmobiliaria**

“Valorar es asociar una cantidad dineraria a un determinado bien o derecho, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado determinada. Atendiendo a las definiciones del diccionario de la Real Academia Española, es más adecuado utilizar el término evaluar: señalar, estimar, apreciar, calcular el valor de una cosa. En el diccionario se define como: Valor, cualidad de las cosas, en cuya virtud por poseerlas se da cierta suma de dinero o algo equivalente, mientras que valorar es hacer que aumente el precio de una cosa, acepción alejada del sentido en que los profesionales de la valoración la utilizan.”<sup>29</sup>

“Próximo a este concepto se encuentra el término tasación: encontrar el justiprecio o avalúo de las cosas, definiendo avaluar como señalar el precio de una cosa. En el lenguaje habitual se viene utilizando indistintamente el término tasación (fijación precio) y el término valoración (aumento del precio) para referirse a la evaluación (señalamiento o cálculo del valor).”<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> González Nebreda, Pérez, Julio Turno de Padura y Eulalia Villaronga Sánchez. **La valoración Inmobiliaria, teoría y práctica**, Pág. 35.

<sup>30</sup> *Ibíd.*



“La valoración inmobiliaria está vinculada a la economía de mercado y basada en el reconocimiento del derecho a la propiedad establecido en el Derecho Romano. La valoración inmobiliaria es una actividad pluridisciplinar para la que se requiere una muy amplia gama de conocimientos. Los profesionales inmobiliarios por su proximidad al mercado, conocen o pueden conocer, el comportamiento de la oferta y de la demanda, los precios, tendencias y fluctuaciones del mercado. Pero existen otros factores que influyen en la formación de los valores cuyo análisis y estudio resultan necesarios para el conocimiento del mercado y para la determinación del valor, como son:”<sup>31</sup>

Macroeconomía: inflación, déficit público, deuda pública, tasas de interés, actividad económica..., son parámetros que inciden directamente en el mercado y en los valores inmobiliarios y cuyo conocimiento y manejo resultan imprescindibles para el tasador.

Urbanismo: las limitaciones al derecho de la propiedad del suelo ya sea por leyes de urbanismo o por la aprobación o desaprobación de planes urbanísticos; la aplicación de unas determinadas normas urbanísticas, ordenanzas de edificación, o de unos criterios edificatorios condicionan el valor de un inmueble.

Construcción: la valoración inmobiliaria está referida a una cosa, a un bien real, por tanto, no puede ser ajena al proceso de producción de ese bien. El conocimiento de costes de construcción o de urbanización y de su variabilidad tipológica y temporal es necesario para el tasador.

---

<sup>31</sup> **Ibíd.**



La evolución del estado físico del bien inmueble, el conocimiento de la existencia de patologías y de las consecuencias de éstas, de los costes de reparación, de los vicios ruinógenos, de las depreciaciones que se derivan del estado de la edificación y del envejecimiento, son áreas que el tasador debe conocer. Conciliar todos esos conocimientos no es tarea fácil. Valorar es, sin duda, un arte y un arte difícil para el que se requieren múltiples conocimientos técnicos.

“En los últimos años, las técnicas de valoración se han desarrollado y han evolucionado notablemente, requiriéndose al tasador una mayor base de conocimientos. Consecuencia de ese proceso de tecnificación de la tasación inmobiliaria aparece la exigencia de un mayor rigor científico en la evaluación y en los procesos de valoración, que se basan en principios y criterios sólidamente implantados. A partir de esos principios y criterios legalmente establecidos y comúnmente aceptados se desarrollan metodologías que permiten en cada caso obtener el valor del inmueble en función de la finalidad y del objeto de la tasación. La utilización de las metodologías requiere un aprendizaje previo ineludible.”<sup>32</sup>

Al estudio de los métodos de valoración debe seguir el conocimiento de los criterios para determinar cuál es el método que procede aplicar en cada caso, y cuál de los distintos valores obtenidos procede asignar al bien, en función del objeto, finalidad y método de tasación.

---

<sup>32</sup> **Ibíd.**

### 3.2. Antecedentes

“Con relación a los antecedentes en Latinoamérica, según Vicente Caballer, la civilización INCA la primera tasadora en América Latina. El mercado INCA no tenía moneda ni mercado y su desarrollo sólo podía tener un desempeño eficiente con la participación de los tasadores o llamados Chaninchaqkuna. Éstos posteriormente establecieron los primeros catastros en América, para posteriormente seguir con estas técnicas los conquistadores españoles y portugueses en los períodos de la colonia.”<sup>33</sup>

Principalmente durante la época del Siglo XX, se generan los primeros centros de estudio y asociaciones de valuadores entre las que se cita a la más antigua como es el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú (1890).

“Posteriormente se pueden citar las siguientes asociaciones:”<sup>34</sup>


- a) En 1949 fundación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV (1949).
- b) Instituto Brasileño de Avaluadores y Peritos de Ingeniería, que en la época de 1980 se reúne con el resto de asociaciones de valuadores Brasil. Se destaca el potencial científico de sus valuadores
- c) En 1981 la creación The International Sandards Committee, TIAVSC. Cambia su nombre en 1994 a Comité Internacional de Valuación, IVSC.

---

<sup>33</sup> Pellice, Rodolfo H. **Valuación de inmuebles**, 2004, Pág. 23.

<sup>34</sup> **Ibíd.**



- 
- d) En 1965 Soitave (Sociedad de tasadores de Venezuela)
  - e) Asociación de Avaluadores de Paraguay
  - f) Instituto de Avaluadores del Uruguay
  - g) Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación

### **3.3. Manual de Valuación Inmobiliaria**

De conformidad con el Decreto 15-98 del Congreso de la República, el Manual de Avalúos, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, mediante el Acuerdo Ministerial 21-2005, aprueba el Manual de valuación inmobiliaria, siguiendo los principios básicos de su antecesor en los conceptos y metodologías valuatorias, mas no adoptando las curvas de isovalor y valores de la construcción.

Este manual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para la elaboración y aplicación de zonas homogéneas físicas y económicas, en el área urbana y rural, así como la aplicación del método de tasación colectiva.

El Manual de Valuación Inmobiliaria fue creado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas en el año 2005, con la finalidad de estandarizar los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales del país, con el objetivo de apoyar a las municipalidades del país en la creación y mantenimiento de una base de datos para el registro fiscal. Este Manual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios



para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra en el área urbana y construcción, derivadas de estudios a nivel municipal de zonas homogéneas físicas y económicas.

Con los nuevos criterios aplicados para la elaboración del presente Manual de Valuación, la DICABI está contribuyendo a modernizar el sistema valuatorio para fines impositivos, basado en estudios de situaciones reales que se realizarán en cada municipio, promoviendo con ello equidad y justicia en la aplicación de valores, y facilitando la actualización de estos en los términos que indiquen las leyes tributarias respectivas.

De la información mencionada anteriormente, se desprende que el Manual de Valuación Inmobiliaria, tiene fines de modernizar el valor de los inmuebles, con fines impositivos del impuesto único sobre inmuebles, que es administrado directamente por las Municipalidades de la Nación, violando flagrantemente el Artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala, porque al Congreso de la República le corresponde con exclusividad, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación.

De acuerdo con el Decreto 15-98 Artículo 16 del Manual de Valuación Inmobiliaria de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, mediante el Acuerdo Ministerial 21-2005, aprueba el Manual de valuación inmobiliaria, siguiendo los principios básicos de su antecesor en los conceptos y metodologías valuatorias, mas no adoptando



las curvas de isovalor y valores de la construcción. Este manual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para la elaboración y aplicación de zonas homogéneas físicas y económicas, en el área urbana y rural, así como la aplicación del método de tasación colectiva.

Las zonas homogéneas se conforman por medio de características que presentan los diferentes núcleos poblados del país, respecto de los servicios, condiciones de vías, arquitectura, pobladores, mercado, uso y aprovechamiento, factores adversos, así como la obsolescencia intrínseca o extrínseca; esta información hace diferentes los sectores poblados uno del otro, haciendo variar el valor de la tierra. Lo que permite definir sectores tanto para las características físicas como para los valores del suelo, que a su vez definen las zonas homogéneas físicas y económicas, es el reflejo fiel de lo que sucede en el ámbito de acuerdo con las condiciones de cada población.

Las zonas homogéneas son utilizadas en varios países y han reflejado un control y ordenamiento en los predios que conforman cada municipio. Las construcciones pueden ser tipificadas en cada área urbana con base en características estandarizadas que sirvan de guía para definir la tipología constructiva, o de ser necesario en una aplicación individualizada si fuera muy marcada la diversificación entre construcciones de un mismo sector, lo que podría suceder en ciudades de mayor importancia comercial, política y administrativa.



La identificación de las características de la construcción, que define una tipificación según clases de materiales, estructura, arquitectura y mano de obra, entre otros, que forma parte de la economía de mercado de cada región y que presenta diferencias de un municipio a otro, permite establecer el valor correcto para los bienes inmuebles fiscalmente afectos, ya sea como una primera valuación o bien para la actualización de valores, regulada por la ley correspondiente.

Para la valuación de bienes inmuebles en el área rural se seguirá considerando la clasificación de los suelos de la República de Guatemala, de acuerdo con su vocación agrícola, misma que obedece a un estudio de suelos muy detallado. Para la construcción en el área rural, se aplicarán tablas de valores elaboradas de acuerdo con la tipificación de la construcción en el núcleo urbano más cercano.

### **3.3.1. Aplicabilidad del Manual de Valuación Inmobiliaria**

Este manual está dirigido principalmente a las municipalidades que ya administran el impuesto único sobre inmuebles ya que propone la elaboración de 17 de zonas homogéneas físicas y económicas, las cuales las debe elaborar o supervisar la Dirección de Catastro de cada Municipalidad. Esto con el objeto de actualizar o fijar valores de la tierra en su municipio, ya sea en las áreas urbanas o rurales.

La municipalidad que decide aplicar la metodología de este manual, zonas homogéneas físicas y económicas, debe realizarlo por medio de la aprobación de un acta del Consejo



Municipal y publicarlo en el Diario Oficial. Al momento en que la municipalidad aprueba los valores de la tierra generados por las zonas homogéneas, esta podrá hacer uso de ellos para la actualización del valor fiscal, de acuerdo con lo que establece el Artículo 5 del Decreto 15-98 del Congreso de la República, mediante avalúo realizado por la municipalidad o valuador autorizado. Estos valores sustituyen los que actualmente se encuentran en DICABI en sus curvas de isovalor.

Actualmente la municipalidad de Guatemala ha sido pionera en la utilización de este manual, elaborando las zonas homogéneas en un 90% de su territorio, aplicando la valuación masiva y actualizando los valores fiscales de los inmuebles de cinco zonas geográficas diez, trece, catorce, quince, nueve.

El Manual contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra en el área urbana y de la construcción, derivadas de estudios a nivel municipal de zonas homogéneas físicas y económicas. Las variables que presentan los diferentes núcleos poblados del país con respecto a servicios, condiciones de vías, arquitectura, pobladores, mercado, conformación y factores adversos, así como la subjetividad e imperfección de la información respecto a la tierra y la construcción, los hace diferentes uno del otro, haciendo variar el valor de la tierra.

Lo que permite definir sectores tanto para las características físicas como para los valores, que a su vez definen las Zonas Homogéneas Físicas y Económicas, que son el reflejo fiel de lo que sucede en el ámbito de acuerdo a las condiciones de cada población;



situación semejante sucede con las construcciones, las cuales pueden ser tipificadas en cada área urbana con base a características estandarizadas que sirvan de guía para definir la tipología constructiva o de ser necesario en una aplicación individualizada si fuera muy marcada la diversificación entre construcciones de un mismo sector, lo que podría suceder en ciudades de mayor importancia comercial, política y administrativa. La identificación de las características de la construcción, que define una tipificación según clases de materiales, estructura, arquitectura y mano de obra, entre otros, que forman parte de la economía de mercado de cada región y que presenta diferencias de un municipio a otro, permite establecer el valor correcto para los bienes inmuebles fiscalmente afectos, ya sea como una primera valuación o bien para la actualización de valores regulada por la ley correspondiente.

Para la valuación de bienes inmuebles en el área rural se seguirán considerando las tablas de clasificación del suelo de acuerdo a su vocación agrícola, mismas que obedecen a un estudio de suelos muy detallado. Para la construcción en el área rural, se aplicarán tablas de valores elaboradas de acuerdo a la tipificación de la construcción en el núcleo urbano más cercano, y para las construcciones secundarias existentes se utilizarán las tablas incluidas en este Manual.

Con los nuevos criterios aplicados para la elaboración del presente Manual de Valuación, la DICABI está contribuyendo a modernizar el sistema valuatorio para fines impositivos, basado en estudios de situaciones reales que se realizarán en cada municipio, promoviendo con ello equidad y justicia en la aplicación valores, y facilitando la



actualización de estos en los términos que indiquen las leyes tributarias respectivas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, con la formulación del presente Manual de Valuación, da cumplimiento al Artículo 16 del Decreto 15-98 del Congreso de la República.

### **3.4. Principios básicos de la tasación**

La tasación es un proceso de investigación de mercado por medio del cual se hace la estimación del valor de un bien. Conocer el valor de un bien inmueble es esencial en operaciones que impliquen el cambio de posesión del mismo, para determinar la factibilidad y rentabilidad de las inversiones, para fines de financiamiento y para fines impositivos que determinan el monto de un impuesto.

**Principio de cambio.** El valor de los bienes inmuebles está sujeto a cambios de acuerdo con la oferta y la demanda, a los cambios económicos, sociales, políticos y culturales del país. Es por esto que el juicio emitido por el valuador tiene un horizonte temporal en el cual es válido, es decir que cualquier avalúo debe ser referido a una fecha específica.

**Principio de la oferta y la demanda.** La escasez relativa (oferta) da valor a los bienes; este valor se complementa con la intención de posesión del mismo (demanda).



Principio del uso mejor y más rentable. El valor de un bien está en relación directa con el uso más productivo que de él pueda hacerse.

Principio de los rendimientos crecientes y decrecientes. Se refiere a dice que debe haber un razonable crecimiento de los ingresos como consecuencia de inversiones o mejoras de los bienes inmuebles.

Principio del balance o equilibrio. Debe haber equilibrio entre los recursos invertidos de manera que provoquen su máxima utilización; un recurso invertido en exceso no necesariamente redundará en un aumento global del precio del bien inmueble.

Principio de predicción. Cualquier inversión se hace con miras al futuro, por lo que la predicción de las condiciones esperadas en un plazo determinado son determinantes del valor de un bien.

Principio de sustitución. Una propiedad puede sustituir a otra cuando su adquisición represente más ventajas al comprador, aun cuando tenga diferente ubicación y características que las diferencian.

Principio del nivel de precios. Factores tales como la pérdida del valor adquisitivo de la moneda, inestabilidad política, etc. pueden provocar cambios en el nivel de precios.





Principio de competencia. Enfrentar una fuerte competencia o la ausencia de ella, afecta el valor de las propiedades.

Principio de conformidad. El uso o intensidad de uso de tierra debe estar conforme a las leyes que normen el desarrollo urbano o el uso de la propiedad.

Principio de utilidad. El valor de un bien está en función de su utilidad para satisfacer determinadas necesidades.

Principio de integración y desintegración. Los asentamientos humanos pasan por las etapas de integración, estabilidad, desintegración o decaimiento; lo que incide sensiblemente en el nivel de precios de los bienes inmuebles.

### **3.5. Generalidades**

“Se puede considerar que la valoración inmobiliaria es una rama de la economía moderna. De esta consideración se deriva la necesidad de que el evaluador inmobiliario domine los principios y técnicas fundamentales de la ciencia económica. De los sistemas de análisis de los mercados, de las técnicas de la moderna sociología urbana, de los sistemas de contabilidad, de las normas fiscales, del análisis de proyectos de inversión, de las opciones de financiación de los proyectos de inversión y de las empresas, por lo tanto, conceptos tales como unidades monetarias nominales o reales, interés simple, interés compuesto, capitalización, actualización, rentas monetarias, preciso en ofertas y



de transacciones reales, tasas de interés, de rentabilidad, valor actual, beneficio, son conceptos que inexcusablemente el valuador inmobiliario tiene que conocer.”<sup>35</sup>

A consideración de la sustentante para realizar el avalúo de los bienes inmuebles es necesario, que el valuador cuente con los conocimientos básicos, y manejo de herramientas ya que esto en la valoración inmobiliaria se considera como economía moderna.

### **3.6. Regulación legal**

La valuación de bienes inmuebles se encuentra regulada en el Manual de Valuación Inmobiliaria, emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas mediante el Acuerdo Ministerial 21-2005.

### **3.7. Derecho comparado**

Como parte de la investigación, se consideró necesario incluir algunos países latinoamericanos, para desarrollar la temática de valuación inmobiliaria para determinar las diferencias y similitudes con la legislación guatemalteca.

---

<sup>35</sup> *Ibíd*, Pág. 37.



### 3.7.1. Argentina

“Tasar o valorar un inmueble es determinar el valor más probable del mismo a una fecha determinada, en un mercado libre y sin influencias de factores que puedan distorsionar el valor, mediante un trabajo técnico, realizado por un perito tasador, que comprende el conjunto de razonamientos, inspecciones y cálculos que permiten determinar dicho valor.”<sup>36</sup>

La Unión Panamericana de Valuaciones define al perito tasador profesional como “Un experto profesional universitario en bienes tangibles e intangibles, con alto nivel de competencia técnica en su especialidad e impecable integridad, que analiza todos los aspectos que influyen en los bienes o derechos, sus usos y las fuerzas, económicas, políticas y físicas, que por interacción influyen en su valor; procesa todos los datos en forma ordenada, objetiva, sistemática y coherente dentro de un sano criterio de apreciación y avalúa el bien o los derechos, estimando su valor de cambios por dinero en efectivo, para una fecha y lugar determinados, considerando un uso y propósito específico.”<sup>37</sup>

Dada la trascendencia de la opinión que el perito tasador representa en importantes decisiones patrimoniales, se considera fundamental que los mismos se capaciten debidamente, que mantengan un alto índice de conducta en el desarrollo de su profesión.

---

<sup>36</sup> Pellice, Rodolfo. **Valuación de inmuebles**, Pág. 2.

<sup>37</sup> **Ibíd.**



El perito tasador debe tener la capacidad de fundamentar la estimación del valor considerando todos los factores propios del bien, debiendo actuar con gran objetividad e independencia de criterio. En muchos casos para actuar debidamente se debe realizar un trabajo de carácter interdisciplinario con la participación de expertos de distintas especialidades, lo cual es un síntoma de madurez y responsabilidad profesional.

“Los bienes inmuebles tienen un mercado de características económicas muy particulares, que los distingue y diferencia de otros mercados. En él inciden no solo los factores propios del mercado, sino también las políticas económicas y sociales que adoptan los gobiernos, produciendo fluctuaciones de notable variación. El fin principal de la valuación es estimar el valor de las cosas a tasar.”<sup>38</sup>

El valor más comúnmente buscado es el valor de mercado. Sin embargo, hay otros tipos de valores que dependen del uso que se vaya a dar al inmueble. Asimismo, el inmueble incluye no solamente la tierra, sino también todas las mejoras que están incorporadas o adheridas a él, ya sea por razones naturales o por la mano del hombre. Incluye además, todo lo que está debajo de la tierra y en el espacio aéreo, con las limitaciones legales que correspondiere.

### **3.7.2. España**

La valoración es tan antigua como la historia del hombre, ya en la Biblia aparece una referencia a la valoración de varios activos: En el Levítico, versículo 27 , Rescate por los

---

<sup>38</sup> *Ibíd*, Pág. 9.



animales y las cosas, a raíz de explicar cómo puede un hombre conmutar un voto realizado al Señor por un bien material, va definiendo el valor y como determinarlo para cada bien. La valoración se ha desarrollado con el tiempo en la mayoría de las zonas geográficas, aunque el conocimiento de estos desarrollos en gran parte se ha perdido o siguen desconocidos.”<sup>39</sup>

En los diferentes tratados sobre valoración se puede encontrar distintas definiciones de valoración. En “Valoración inmobiliaria: Teoría y práctica” de Gonzalez Nebreda, Turmo de Padura y Villaronga (2006) se define la valoración: “Valorar es asociar una cantidad dineraria a un determinado bien o derecho, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado determinada”.<sup>40</sup>

“La valoración inmobiliaria consiste en determinar el valor de mercado de un bien inmueble expresado en unidades monetarias, en un momento determinado y con una finalidad concreta.”<sup>41</sup>

Ballestero, propone la siguiente definición: “En su aspecto de ciencia aplicada, la valoración proporciona criterios para estimar valores, cuando los precios no son transparentes.”<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Aznar Bellver, Jerónimo. **Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones**, Pág. 15.

<sup>40</sup> **Ibíd**, Pág. 19.

<sup>41</sup> **Ibíd**.

<sup>42</sup> **Ibíd**.



Entendiendo como valor: “Representa el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor establece un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad establecerán los compradores y vendedores para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado”.<sup>43</sup>

Las sociedades actuales, fundamentalmente aquellas que por su riqueza como ya hemos dicho son las que más necesitan de la valoración, son sociedades complejas en donde tanto las necesidades y los motivos que las originan, como los activos que las satisfacen son muy diferentes a los de hace relativamente poco tiempo. Esto queda perfectamente expresado en la conocida Pirámide de Maslow (figura 1) con la que dicho autor nos evidencia la evolución de las necesidades con el progreso de las mismas, pasando de necesidades básicas en sociedades poco avanzadas, a necesidades de autorrealización, pertenencia a grupos, estima, éxito, etc. en nuestras sociedades actuales.

### **3.7.3. El Salvador**

En la Ley del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, en el Artículo 1 establece que el hecho generador del impuesto, la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, en los casos siguientes:

---

<sup>43</sup> *Ibíd*, Pág. 21.



- a) “Los inmuebles urbanos o rurales destinados al uso habitacional, los predios baldíos, lotes y solares urbanos, que en forma individual o conjunta superen el valor de US\$ 350,000.00;
- b) Los inmuebles urbanizados como resultado de un proyecto autorizado, de acuerdo a la Ley de Urbanismo y Construcción;
- c) Los inmuebles para recreación, esparcimiento o descanso, con construcción o sin ella, o en proceso de construcción, indistintamente de su valor y lugar de ubicación, tales como: casas, lotes, parcelas, quintas ubicadas en playas, lagos, montañas o la ciudad;
- d) Los inmuebles comprendidos en los literales a) y c) anteriores, que sean destinados a uso del representante legal, apoderado, socios, accionistas, asociados, agremiados, empleados, así como al de sus familiares o terceros. Para los efectos de esta Ley, los inmuebles citados en los literales anteriores tendrán el carácter de suntuarios.”

A consideración de la sustentante la valuación inmobiliaria es una acción moderna de la economía, tomando en cuenta distintos lineamientos, aspectos, parámetros para la realización de la valuación del bien inmueble en los países de centro américa.



### 3.7.4. México

“La actividad valuatoria en México presenta actualmente signos que permiten apreciar un movimiento que alcanza un impacto en las actividades económicas, académicas y políticas del país. Es un hecho que hasta 1995 la actividad se encontraba un tanto desarticulada. Lo anterior en virtud de que hasta esa fecha solo se contaba con una organización denominada Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación.”<sup>44</sup>

Esta organización presentaba una estructura que facilitaba el contar con más de una delegación en algunas entidades federativas. De esta manera se contaba con 52 Institutos. Con la periodicidad marcada por los estatutos, se llevaban a cabo reuniones por lo regular en la sede de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación en la Ciudad de México.

No obstante la relativa operación de la organización, las actividades no resultaban en un cambio sustancial, de acuerdo con la nueva realidad económica del país. A partir del año 1996, se estima pertinente la profesionalización de la actividad. Un antecedente que permitió madurar esta idea fueron sin duda los eventos económicos hacia finales de 1994 en que el país se vio inmerso en una serie de problemas de orden macroeconómico, lo que aceleró la necesidad de esa profesionalización.

---

<sup>44</sup> Pérez Veyna, Oscar. **Situación de la valuación de inmuebles en México.** Pág. 2.





“En la sede de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, se consideró la necesidad de iniciar una cruzada por la mejora de los procedimientos de valuación. De esta manera y por un pleno convencimiento de los miembros, se dieron los pasos para ofrecer una serie de cursos que paulatinamente dieran cauce a esa iniciativa. Fue de esta manera que se trabajó durante 4 años. Los cursos se ofrecieron bajo el nombre de Especialidad en Valuación Inmobiliaria. El respaldo de estas acciones sin embargo, no existía por alguna institución de educación superior. Luego de ese período de tiempo, se observó la necesidad de buscar el respaldo de una entidad académica, esto es, una Universidad.”<sup>45</sup>

Según la Revista Digital de la Unidad Académica de Docencia Superior, Universidad Autónoma de Zacatecas –UAZ-, “ desarrolla una oferta, tomando como experiencia, la acumulada por la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación y se conforma un programa de especialidad en valuación de inmuebles. El programa dio inicio luego de una serie de documentos requeridos por la institución (justificación, objetivos, estudio del mercado, recursos humanos, espacio físico, aspectos económicos entre otros). Finalmente la U.A.Z., autorizó la apertura del programa en el seno de la Unidad Académica de Contaduría y Administración, con alcance para los Valuadores de la entidad Zacatecana. El diagrama muestra la estructura y secuencia de las diferentes materias que conforman el programa de Especialidad en Valuación de Inmuebles y su relación con otros posgrados en valuación.”

---

<sup>45</sup> *Ibíd.*



## CAPÍTULO IV

### **4. Inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala**

De la violación constitucional planteada, tiene como consecuencia derogar el Manual de Valuación Inmobiliaria por violentar una disposición contenida en la Constitución Política de la República de Guatemala, por lo que se genera la inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala

El Acuerdo Ministerial se limita a autorizar un manual, pero no lo aprueba ni lo publica, simplemente autoriza.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece que es potestad exclusiva del Congreso de la República decretar impuestos, arbitrios y contribuciones especiales, así como la base sobre la cual se realizará la recaudación de esos tributos según el artículo 239 de la constitución.

El Concejo Municipal aprobó, según el Acuerdo COM-026-07, la aplicación de los procedimientos establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas, Acuerdo Ministerial 21-2005 de fecha 9 de septiembre



de 2005, para el avalúo directo de los inmuebles en la circunscripción del Municipio de Guatemala.

Dicho acuerdo fue aprobado con la finalidad de consolidar un régimen de legalidad basado en la justicia y equidad tributaria, en relación con los valores de la tierra y de la construcción, de conformidad con los estudios que se derivan de las zonas homogéneas físicas y económicas, así como la tipología constructiva de los bienes inmuebles dentro de esta circunscripción municipal. La finalidad del avalúo es tener un valor cierto de la propiedad y de esa manera calcular el Impuesto Único sobre Inmuebles con el valor real del inmueble. La relación del avalúo con dicho impuesto es incuestionable, puesto que éste se deriva el cobro del gravamen.

De lo anterior se desprende que el Acuerdo COM-026-07, tiene como finalidad aumentar el valor de los inmuebles con fines impositivos del impuesto único sobre inmuebles, que es administrado directamente por la Municipalidad de Guatemala, vulnerando flagrantemente el Artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala, porque al Congreso de la República de Guatemala le corresponde con exclusividad, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.



Por las consideraciones indicadas anteriormente, se infiere la existencia inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala.

El Acuerdo del Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala aprueba las zonas homogéneas y tipología constructiva realizados por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, sirviendo estos de bases para poder aplicar el factor de descuento y así tener el valor fiscal de los mismos, modificando el valor fiscal del inmueble y también modificando las bases de recaudación de éste y las disposiciones contenidas en el Artículo 171 inciso c) de la Constitución Política de la República de Guatemala que estipula que:

“Corresponde también al Congreso: ...c) Decretar impuestos ordinarios y extraordinarios conforme a las necesidades del Estado y determinar las bases de su recaudación...”, al emitir el Acuerdo impugnado, ya que la potestad legislativa en lo relativo a emitir, decretar, modificar tributos así como las bases de recaudación no puede delegarse, de conformidad con la facultad exclusiva estipulada en el Artículo 239 constitucional; así con las contenidas en el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, por lo que una norma de menor jerarquía no puede modificar o contradecir las disposiciones anteriormente enumeradas, por lo que es nulo ipso jure.



De lo anterior se considera que el Estado para procurar un ingreso mediante un tributo utiliza, en aquellos ordenamientos que obedecen al principio de división de poderes y que reconocen la primacía del legislativo en materia tributaria, la técnica de la obligación ex lege: la ley fija un hecho cuya realización determina el nacimiento de la obligación tributaria, de la obligación de pagar al Estado una suma de dinero a título de tributo. Para fijar y tipificar estos hechos, el Estado debe elegir, en primer lugar la riqueza gravada, el objeto material del tributo. El objeto material del tributo solo se configura como tal cuando la manifestación de riqueza, los bienes que el legislador, por medio del tributo, quiere gravar y de modo directo e inmediato, se encuentra en las circunstancias que definen, delimitan o tipifican el elemento objetivo del hecho imponible, es decir, de aquel hecho cuya realización origina la obligación tributaria. El elemento objetivo del hecho imponible puede ser cualquier vinculación personal.

Frente al elemento subjetivo del hecho imponible se puede definir como el vínculo que une a una persona con el elemento objetivo y que según lo dispuesto por el legislador en cada caso, determina en esa persona la condición de sujeto pasivo de la obligación tributaria. La realización plena, en todos sus elementos, del hecho imponible determina, por lo menos en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

Del Estudio realizado, se considera la existencia de inconstitucionalidad del Artículo 1 del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala, por violación al Artículo 180 de la Constitución Política de

la República de Guatemala: el trece de septiembre de dos mil cinco se publicó en el Diario Oficial el Acuerdo Ministerial 21-2005 de nueve de septiembre de dos mil cinco, emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas en Artículo 1 y 2 ordenando la publicación de ese Acuerdo



Existe violación del Artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala, por parte del Manual de Valuación Inmobiliaria, porque la potestad de decretar impuestos corresponde con exclusividad al Congreso de la República.

#### **4.1 Generalidades del Acuerdo COM-026-07**

El Manual de Valuación Inmobiliaria tiene como finalidad estandarizar los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales del país, sin embargo, no tiene la facultad legal de aumentar el valor del impuesto único sobre inmuebles.

El Manual de Valuación Inmobiliaria, tiene como objetivo fundamental, aumentar el valor de los inmuebles, con fines impositivos del impuesto único sobre inmuebles, lo cual genera la violación del Artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

El Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, aprobó la aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria por medio del Acuerdo COM-026-07, de fecha 12 de noviembre de 2007, para aprobar la



aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, para el avalúo directo de los inmuebles ubicados en el Municipio de Guatemala.

Lo anterior tiene sustento en las disposiciones de captación de impuestos establecidas en la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que faculta al Concejo Municipal, para que este apruebe los procedimientos necesarios para realizar la valuación directa de los inmuebles del Municipio

El Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala consideró que el Acuerdo Municipal en el que se aprueba la aplicación de los procedimientos de valuación inmobiliaria establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria se fundamenta en los Artículos 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los Artículos 3, 9, 33, 35, 70, 99, 100, 101 y 106 del Código Municipal y los Artículos 1, 2 literal d), 4, 5 numeral 2, 16 y 30, de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, así como el Acuerdo Ministerial Número 21-2005 del Ministerio de Finanzas Públicas.

En el articulado de este Acuerdo del Concejo Municipal se aprueba un factor de descuento del 75% del justiprecio de los inmuebles, tomando como base los parámetros que el Manual de Valuación Inmobiliaria establece que con el objeto de determinar el valor fiscal de los bienes inmuebles. Asimismo, aprueba los estudios de zonas homogéneas y tipología constructiva realizados por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala,



sirviendo estos de bases para poder aplicar el factor de descuento y así tener el valor fiscal de los mismos.

Asimismo consideraron que el Concejo Municipal de Guatemala, mediante un Acuerdo Municipal no puede aprobar y dar vigencia a la aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, el cual no fue íntegramente publicado en el Diario Oficial.

De lo anterior se desprende que el Manual de Valuación Inmobiliaria fue aprobado por la Municipalidad de Guatemala para el avalúo de los bienes inmuebles del departamento de Guatemala y que tiene fundamento en la captación de impuestos mediante la valuación de los bienes.

El Concejo de la Municipalidad de Guatemala al aprobar procedimientos no publicados y zonas homogéneas y tipología constructiva que servirían de base para obtener el valor fiscal de los inmuebles mediante un acuerdo municipal, contraviene y modifica lo dispuesto en los Artículos 5, 6, 13 y 38 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y en consecuencia el último párrafo del Artículo 239 de la Constitución Política de la República.

El manual y su actualización deberá ser autorizado mediante Acuerdo Ministerial, que deberá ser publicado en el Diario Oficial". Por último, el Artículo 13, párrafo tercero, de dicha Ley indica que: "El Director General podrá delegar funciones en los Subdirectores o en otros funcionarios de la Dirección, y en las municipalidades del país, cuando sea





necesario para la mejor administración del impuesto o para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo, que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.”

De lo anteriormente indicado, se infiere que el Ministerio de Finanzas Públicas, al emitir el Acuerdo Ministerial número 21-2005, lo hizo de conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles; y que el Concejo Municipal de Guatemala, al emitir el Acuerdo COM-026-07, lo hizo de conformidad con lo expresamente determinado en los Artículos 1, 2 literal d), 4, 5 numeral 2 y 16 del Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles; y con base en el Acuerdo Ministerial número 21-2005 del Ministerio de Finanzas Públicas.

El Ministerio de Finanzas Públicas, autorizó el Manual de Valuación Inmobiliaria, formulado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de este Ministerio, el cual determina los parámetros de valuación para el justiprecio de bienes inmuebles” y posteriormente ordena su publicación.

El Concejo Municipal aprobó mediante un Acuerdo los procedimientos contenidos en la literal b) del Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, el mismo cuerpo normativo preceptúa que la base imponible del referido impuesto lo constituye el valor de los inmuebles, y al cambiar los avalúos municipales el valor de los inmuebles, se modifica la base imponible del impuesto al modificarse los valores actuales de los bienes

inmuebles, y en consecuencia se contradice y tergiversa las bases de recaudación del impuesto, transgrediendo los Artículos 239 y 255 constitucional.



El Ministerio de Finanzas Públicas, al emitir el Acuerdo Ministerial número 21-2005, lo hizo de conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles...El Artículo 180 de la Constitución Política de la República de Guatemala dispone que "La ley empieza a regir en todo el territorio nacional ocho días después de su publicación íntegra en el diario oficial, a menos que la misma ley amplíe o restrinja dicho plazo o su ámbito territorial de aplicación"...

Como norma general la Constitución Política de la Republica de Guatemala hace referencia al plazo en el cual tomaran vigencia y serán aplicables al territorio nacional.

Por medio del Acuerdo COM-026-07, de fecha 12 de noviembre de 2007, el Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, aprobó aplicar los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria con la finalidad de aprobar la aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, para el avalúo directo de los inmuebles ubicados en el Municipio de Guatemala. Lo anterior con la finalidad de que la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles faculta al Concejo Municipal, para que este apruebe los procedimientos necesarios para realizar la valuación directa de los inmuebles del Municipio.

El Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala consideró que el Acuerdo Municipal en el que se aprueba la aplicación de los procedimientos de valuación inmobiliaria establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria se fundamenta en los Artículos 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los Artículos 3, 9, 33, 35, 70, 99, 100, 101 y 106 del Código Municipal y los Artículos 1, 2 literal d), 4, 5 numeral 2, 16 y 30, de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, así como el Acuerdo Ministerial Número 21-2005 del Ministerio de Finanzas Públicas.

En el articulado de este Acuerdo del Concejo Municipal se aprueba por parte del mismo, un factor de descuento del 75% del justiprecio de los inmuebles, tomando como base los parámetros que el Manual de Valuación Inmobiliaria establece en su apartado 5.9.3, ello con el objeto de poder determinar de esta forma el valor fiscal de los bienes inmuebles.

También aprueba los estudios de zonas homogéneas y tipología constructiva realizados por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, sirviendo estos de bases para poder aplicar el factor de descuento y así tener el valor fiscal de los mismos.

El Artículo 3 del Acuerdo Municipal fue impugnado considerando que dispone la aprobación de los estudios de zonas homogéneas y tipología constructiva realizados por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, que sirve de base a la Municipalidad para aplicar el factor

de descuento y obtener el valor fiscal de los inmuebles, serviría de base para obtener el valor fiscal de los inmuebles y aplicar el factor de descuento correspondiente.

El Concejo de la Municipalidad de Guatemala al aprobar procedimientos no publicados y zonas homogéneas y tipología constructiva que servirían de base para obtener el valor fiscal de los inmuebles mediante un acuerdo municipal, contraviene y modifica lo dispuesto en los Artículos 5, 6, 13 y 38 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y en consecuencia el último párrafo del artículo 239 de la Constitución Política de la República.

“El Artículo 1 de la citada ley fue impugnado porque dispone: “Aprobar la aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas, según el Acuerdo Ministerial 21-2005 de fecha nueve de septiembre de dos mil cinco, para el avalúo directo de los inmuebles en la circunscripción del Municipio de Guatemala.”

Como refiere la norma anterior, dicho artículo ya fue impugnado, tomando en cuenta que se consideró improcedente su aplicación al aprobar los procedimientos regulados en el Manual de Valuación Inmobiliaria emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas.

El Artículo 13, párrafo tercero, de dicha Ley indica que: “El Director General podrá delegar funciones en los Subdirectores o en otros funcionarios de la Dirección, y en las municipalidades del país, cuando sea necesario para la mejor administración del



impuesto o para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo, que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal”...

La regulación anterior delega facultades a los funcionarios del Ministerio de Finanzas Públicas y a las municipalidades para cambiar el valor del inmueble por medio del avalúo practicado, que debe aprobarse por el Concejo Municipal.

El Artículo 16 del mismo cuerpo legal determina: “Con el objeto de determinar parámetros de valuación para el justiprecio de bienes inmuebles, la Dirección debe formular el manual técnico respectivo, y deberá actualizarlo por lo menos cada cinco años. La actualización del manual deberá ser autorizada mediante Acuerdo Ministerial, que deberá ser publicado en el Diario Oficial”.

Este artículo regula la actualización del manual de valuación inmobiliaria cada cinco años, por medio de Acuerdo Ministerial, debiendo ser publicado en el Diario Oficial para su vigencia y debida aplicación.

La función del Manual de Valuación, es correcta pero debe respetar los lineamientos y ordenamientos jurídicos vigentes para no lesionar derechos constitucionales, y de esta forma crear inconstitucionalidad.

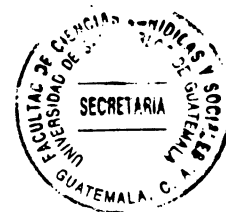
## CONCLUSIÓN DISCURSIVA



El problema objeto de estudio se circunscribe en la inconstitucionalidad del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, por aprobar los procedimientos de valuación inmobiliaria para el avalúo directo de los bienes inmuebles en el municipio de Guatemala.

Se considera la existencia de inconstitucionalidad del Artículo 1 del Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala, en el sentido que el Concejo Municipal, mediante un acuerdo municipal, pretende aprobar y dar vigencia a la aplicación de los procedimientos de valuación establecidos en un documento denominado Manual de Valuación Inmobiliaria, que provienen de un Acuerdo ministerial, y en ningún caso está facultado para interferir aprobando o improbando actos, acuerdos o decretos del Organismo Ejecutivo como se pretende hacer, porque se violan los Artículos 152, 154 y 194 incisos a), f) y g) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

La Municipalidad de Guatemala, no tiene la facultad de aprobar o dar vigencia a un Manual de Valuación que proviene del Ministerio de Finanzas Públicas, por lo que se recomienda presentar el recurso de inconstitucionalidad ante la Corte de Constitucionalidad para dejar sin efecto el Acuerdo COM-026-07 de la Municipalidad de Guatemala.



## BIBLIOGRAFÍA



- AZNAR BELLVER, Jerónimo. **Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones.** Valencia, España, Editorial Editorial Universitaria Politécnica de Valencia, 2012.
- BLUME FORTINI, Ernesto. **La defensa de la Constitución a través de la ordenanza municipal.** Lima: Ed. Grijley, 1978.
- BLUME FORTINI, Ernesto. **La defensa de la Constitución a través de la ordenanza municipal.** Lima, Ed. Grijley, 1978.
- BREWER CARÍAS, Allan. **En nuevas reflexiones sobre el papel de los tribunales constitucionales en la consolidación del Estado democrático de Derecho.** Defensa de la Constitución, Control del Poder y Protección de los Derechos Humanos. Documento presentado en el I Encuentro de Salas y Tribunales Constitucionales de Centroamérica y República Dominicana. San José, 2006.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1979.
- CUMPLIDO CERECEDA y Norgueria Alcala. **Teoría de la constitución.** Chile: Universidad Nacional Andrés Bello, 1994.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Constitución y justicia constitucional.** Guatemala: Corte de Constitucionalidad, 2005.
- GARCÍA LAGUARDIA, Mario. **La defensa de la Constitución.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, 1983.
- GARCÍA PELAYO, Manuel. **Derecho constitucional comparado,** México, Alianza Editorial, 1984.
- GONZÁLEZ NEBREDA, Pérez, Julio Turno de Padura y Eulalia Villaronga Sánchez. **La valoración Inmobiliaria, teoría y práctica.** España: Gráficas Muriel, S.A., 2006.
- LÓPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del derecho II.** Guatemala: Ed. Cooperativa de Ciencia Política R.L. de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 1995.





OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1998.

PELLICE, Rodolfo. **Valuación de inmuebles.** Argentina: Universidad Nacional de San Juan, 2008.

PÉREZ ROYO, Javier. **Del derecho político al derecho constitucional: las garantías constitucionales.** Madrid: Revista del Centro de Estudios Constitucionales, No. 12, 1992.

PÉREZ VEYNA, Oscar. **Situación de la valuación de inmuebles en México, valoración urbana y del patrimonio arquitectónico.** México: Unidad Académica de Contaduría y Administración, Universidad Autónoma de Zacatecas, 2005.

SÁNCHEZ AGESTA, Luis. **Principios de teoría política.** España: Ed. de Derecho, 1990.

SIERRA, José Arturo. **Derecho constitucional guatemalteco.** Guatemala: Corte de Constitucionalidad, Ed. Piedra Santa, 2000.

#### **Legislación:**

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

**Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.** Asamblea Nacional Constituyente, Decreto 1-86, 1986.

**Código Municipal.** Congreso de la República, Decreto 12-2002, 2002.

**Manual de Valuación Inmobiliaria.** Ministerio de Finanzas Pública, Acuerdo Ministerial 21-2005.

**Acuerdo COM -026-07.** Municipalidad de Guatemala