

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a large, circular emblem. It features a central figure, likely a saint or historical figure, surrounded by various symbols including a crown, a shield, and architectural elements. The text "UNIVERSITAS CAROLINA GUATEMALENSIS" is inscribed around the perimeter of the seal.

**VULNERACIÓN DEL DERECHO DE AUDIENCIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5
DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

GERBER ANTONIO PATZAN JOCON

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2021

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

**VULNERACIÓN DEL DERECHO DE AUDIENCIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5
DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

GERBER ANTONIO PATZAN JOCON

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre de 2021

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García

VOCAL IV. Br. Denis Ernesto Velásquez González

VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia

SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Pedro José Luis Marroquín Chinchilla

Vocal: Lic. Marco Estuardo Ordoñez García

Secretaria: Licda. Brenda Lisseth Ortiz Rodas

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Misael Torres Cabrera

Vocal: Lic. Magbis Mardoqueo Méndez López

Secretario: Lic. Amadeo de Jesús Guerra Chacón

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 25 de mayo de 2020.

Atentamente pase al (a) Profesional, **CARLOS DIONISIO ALVARADO GARCÍA**
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
GERBER ANTONIO PATZAN JOCON, con carné **201502124**,
 intitulado **VULNERACIÓN DEL DERECHO DE AUDIENCIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY DEL**
IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 03/07/2020 f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Lic. Carlos Dionisio Alvarado Garcia
ABOGADO Y NOTARIO





Alvarado & García Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



Guatemala 29 de septiembre del año 2020.

Lic. Gustavo Bonilla
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.



Me place saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de asesor del trabajo de tesis del bachiller **GERBER ANTONIO PATZAN JOCON**, titulado: **"VULNERACIÓN DEL DERECHO DE AUDIENCIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES"**; es procedente dictaminar respecto a la asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones.

- i. El estudiante **GERBER ANTONIO PATZAN JOCON**, en su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad con apoyo en el derecho positivo y la doctrina, sobre el derecho de audiencia y su vulneración por parte de la dirección de catastro municipal en la sobrevaloración de los inmuebles bajo su jurisdicción, amparado en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- ii. El tema es abordado en una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando antecedentes, definiciones, doctrina y una conclusión discursiva, así como regulación legal en la materia, apoyando su exposición con fundamento en normas constitucionales, convenios internacionales del derecho administrativo, así como el derecho ordinario aplicable al mismo, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien esa clase de información necesite.
- iii. Aunado a lo expuesto, se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos por el Artículo treinta y uno (31) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, ya que las técnicas que se utilizaron fueron la documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recopiló la información actual y relacionada con el tema.
- iv. El contenido del trabajo de tesis tiene relación con la conclusión discursiva, siendo la bibliografía empleada la correcta y relacionada con las citas bibliográficas de los capítulos. Al sustentante, le sugeriré ampliar sus capítulos, introducción y bibliografía, bajo el respeto de su posición ideológica;



Alvarado & García Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



quien se encontró conforme con llevarlas a cabo, y por último pude constatar que la bibliografía era la adecuada para la elaboración del tema.

- v. El trabajo denota esfuerzo, dedicación y empeño y personalmente me encargué de guiarlo durante las etapas del proceso de investigación científica, aplicando las técnicas de investigación y los métodos analíticos y sintéticos; con lo cual se comprobó la hipótesis planteada.
- vi. No fueron necesarios la presentación de cuadros estadísticos, debido a que la investigación no lo ameritaba.
- vii. El lenguaje empleado durante el desarrollo de la tesis es correcto y el contenido de la misma es de interés para la ciudadanía guatemalteca, siendo el trabajo un aporte técnico y científico para los estudiantes y catedráticos que manejen el tema del derecho administrativo, especialmente sobre el, trabajo que fue realizado con esmero por parte del estudiante.
- viii. Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes tanto de orden legal como académica, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación
- ix. Aunado a lo anterior manifiesto expresamente que con el bachiller **GERBER ANTONIO PATZAN JOCON**, no me unen nexos de parentesco, amistad íntima o enemistad, ni cualquier otro tipo de relación que pudiera afectar la imparcialidad de este dictamen, la cual ofrezco sin ningún interés directo o indirecto.
- x. En consecuencia, en mi calidad de **asesor** de tesis me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su examen público de graduación y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.

Deferentemente;


Carlos Dionisio Alvarado García
Asesor
Col. 9824

Lic. Carlos Dionisio Alvarado García
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



Guatemala 19 de Mayo del 2021

Jefatura de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Le informo que corregí en forma física y virtual la tesis del alumno **GERBER ANTONIO PATZAN JOCON** con número de carné **201502124** que se denomina: **“VULNERACIÓN DEL DERECHO DE AUDIENCIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES”**.

La tesis efectivamente cumple con lo requerido en el instructivo respectivo de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, habiendo sido las modificaciones señaladas llevadas a cabo, razón por la cual es procedente la emisión de **DICTAMEN FAVORABLE**.

Atentamente.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

Dr **CARLOS HERRERA R**
Consejero de Redacción y Estilo





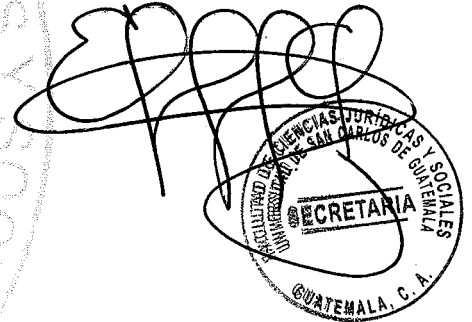
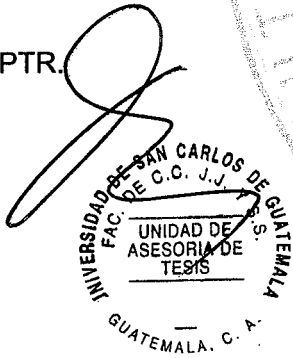
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, tres de septiembre de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante GERBER ANTONIO PATZAN JOCON, titulado VULNERACIÓN DEL DERECHO DE AUDIENCIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/JPTR.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida, fuerza en los momentos que la necesite, sabiduría y entendimiento para lograr llegar a este momento tan importante en mi vida.
- A:** La C.I Jesús nazareno de los Milagros.
La C.I San José. (Santuario Arquidiocesano del Señor San José).
- A MIS PADRES:** Luis Alberto Patzan Marroquín y Gladys Beatriz Verónica Jocon Lorenzo, por darme su apoyo incondicional, por brindarme su amor y cariño siempre y en todo momento, por ser el mejor ejemplo de que con esfuerzo y dedicación se puede llegar a esta meta. Los amo.
- A MIS ABUELOS:** Viviano Patzan Pirir (Q.E.P.D), Manuela del Rosario Marroquín (Q.E.P.D), Felipe Nery Jocon Canel (Q.E.P.D), Rosa Lorenzo Barahona (Q.E.P.D), por su amor y comprensión.
- A MIS ABUELOS ADOPTIVOS :** Juan Francisco Patzan Pirir (Q.E.P.D), María Antonia Hernández Ajcu (Q.E.P.D), por demostrarme el amor más grande y por ser la pieza fundamental de mi vida para poder lograr esta meta.
- A MIS HERMANAS:** Vivian Arely y Alejandra del Rosario, por su amor, cariño, apoyo incondicional y palabras de aliento a lo largo de toda mi vida. Las amo.



A MI FAMILIA:

Por su apoyo en todo momento y quienes me motivaron a seguir adelante día a día. Gracias.

A MIS AMIGOS:

Que si mencionara nombres podría cometer la injusticia de no mencionar a alguno, a todos los que me han brindado su amistad, apoyo y solidaridad en todo momento.

A MI NOVIA:

Jennifer, por su apoyo incondicional en todo momento. Te amo.

A LOS LICENCIADOS:

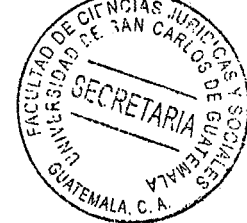
Carlos Dionisio Alvarado García, Juan Manuel Castillo Marroquín, Víctor Hugo Barrios Barahona, por brindarme su amistad y apoyo, por enseñarme los principios y valores que solo se aprenden en el ejercicio de la profesión de Abogado y Notario, y ahora con ayuda de Dios me servirán para llevar a cabo un ejercicio profesional lleno de grandes logros y éxitos.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por ser la fuente de conocimientos con los cuales alcanzo este logro académico y por llenarme de gratos momentos en la vida.

A:

La Tricentenario y Gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser mi alma mater y casa de estudios, porque me llena de orgullo y satisfacción poder ser un profesional egresado de esta excelentísima universidad.



PRESENTACIÓN

El objeto de estudio de esta investigación lo constituye la vulneración del derecho de audiencia, establecido en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que establece la no aplicación del principio de legalidad en materia tributaria, que es un derecho que permite hacer efectivos aquellos que han sido vulnerados o que deben ser reconocidos a quienes acuden ante las entidades del Estado; en este sentido, las municipalidades, los sujetos de estudio son los usuarios o dueños de los inmuebles que arbitrariamente son sobrevalorados, sin darles el derecho a oponerse, lo que hace de esta investigación de tipo cualitativo.

El tema abarca el ámbito de la rama del derecho administrativo, puesto que, al momento de realizar el avalúo directo, sin darle audiencia al propietario del inmueble, implica modificación de la base imponible del impuesto, por parte del Departamento de Catastro y Cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la municipalidad.

La tesis es un aporte, técnico y científico para los estudiantes y catedráticos, que manejan el tema del derecho administrativo; principalmente, en lo referente al avalúo directo que realizan las municipalidades, y que comprende el periodo de 2018 a 2019.



HIPÓTESIS

Es una obligación que tiene la Dirección de Catastro Municipal encargada de la administración del Impuesto Único sobre Inmuebles de instaurar los procedimientos legales establecidos en la propia ley, para la actualización de los valores de los bienes inmueble afectos bajo su jurisdicción y el derecho que asiste a los contribuyentes propietarios de los mismos, de verificar su estricta observancia para cumplir con sus obligaciones tributarias y el uso de los procedimientos legales de defensa e impugnación.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En la investigación realizada se comprobó que efectivamente, las municipalidades a través de la Dirección de Catastro Municipal encargada de la administración del Impuesto Único sobre Inmuebles, tienen la obligación de aplicar procedimientos legales establecidos en la propia ley, para la actualización de los valores de los bienes inmueble que estén bajo su jurisdicción y darles audiencia a los contribuyentes propietarios el derecho que le asiste para la oposición y asignarle un valor justo, para cumplir con sus obligaciones tributarias.

Los métodos empleados para comprobar la hipótesis fueron: el analítico y el deductivo; ya que con el primero, se analizó la legislación relacionada en la forma de cómo se vulnera el derecho de audiencia, y con el segundo se dedujo que no existen procedimientos por parte de la dirección de catastro municipal, para la defensa de los contribuyentes propietarios de los inmuebles.



ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Fundamento jurídico de la tributación.....	1
1.1. Principios legales de la tributación.....	3
1.2. Fundamento teórico de la tributación.....	11
1.3. Fundamento legal del impuesto único sobre inmuebles.....	13

CAPÍTULO II

2. El impuesto único sobre inmuebles.....	21
2.1. Definición.....	23
2.2. Antecedentes históricos.....	24
2.2.1. En la legislación guatemalteca.....	25
2.3. Fundamento legal del impuesto.....	28
2.4. Manual de valuación inmobiliaria.....	29

CAPÍTULO III

2. Sistema de valuación de bienes inmuebles.....	35
3.1. Características de la valuación urbana.....	37
3.2. Factores que modifican el valor de las tipologías constructivas.....	39
3.3. Valuación de bienes inmuebles urbanos.....	41
3.4. Método de valoración.....	42
3.5. Determinación de la base imponible del impuesto único sobre inmuebles...	43
3.6. Valor de mercado y precio de un inmueble.....	44



INTRODUCCIÓN

Con esta investigación se pretende demostrar que, en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se establece la manera arbitraria de la actualización del valor fiscal de un bien inmueble subvalorado, por el avalúo directo que practica y aprueba la dirección de catastro del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble no respetando el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal, sin darle audiencia al propietario aginándole un valor demasiado alto para pagar el impuesto por el cual esta afecto el inmueble.

Se comprobó que, es una obligación de la Dirección de Catastro Municipal encargada de la administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de instaurar los procedimientos legales establecidos en la propia ley, para la actualización de los valores de los bienes inmueble afectos bajo su jurisdicción y el derecho que asiste a los contribuyentes propietarios de los mismos de verificar su estricta observancia para cumplir con sus obligaciones tributarias y el uso de los procedimientos legales de defensa e impugnación.

El objetivo general de este estudio, es: establecer la necesidad jurídica de proponer y elaborar mecanismos que sirva como estrategia jurídica para no vulnerar el derecho de audiencia establecido en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles para la modificación de los bienes subvalorados.



La investigación se dividió en cuatro capítulos: el primero, destinado al fundamento jurídico de la tributación, principios legales, fundamento teórico y legal del Impuesto Único Sobre Inmuebles; en el segundo aborda el tema del Impuesto Único Sobre Inmuebles, definición, antecedentes históricos fundamento legal del impuesto y sobre el manual de valuación inmobiliaria; el tercero se refiere al sistema de valuación de bienes inmuebles, características, factores que modifican el valor de las tipologías constructivas, valuación de bienes inmuebles urbanos, determinación de la base imponible del Impuesto Único Sobre Inmuebles así como el valor de mercado de los inmuebles; y el cuarto sobre la vulneración del derecho de audiencia establecido en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, procedimiento de valoración, formas de actualización al fiscal del inmueble derecho de audiencia en el avalúo directo y conclusión.

Los métodos empleados dentro de este análisis fueron: el analítico, sintético, inductivo y deductivo. Las técnicas utilizadas fueron: la investigación documental, el fichaje, la recopilación y el ordenamiento de datos; se planteó la conclusión discursiva, con la cual se comprobó la hipótesis planteada y los objetivos propuestos fueron alcanzados.

Con informe final se pretende que sirva como medio de consulta para todos los estudiantes y profesionales interesados en el derecho administrativo en la aplicación y vulneración del derecho de audiencia por parte de la dirección de catastro del municipio.



CAPÍTULO I

1. Fundamento jurídico de la tributación

En el sistema jurídico guatemalteco, se encuentra representado por medio de una pirámide en cuya cúspide esta la Constitución, que a su vez tiene su justificación última, dentro de una concepción más lógica que jurídica; en una norma hipotética fundamental, que ordena el respeto a la constitución.

Por consiguiente, la cúspide de la pirámide está ocupada por la Constitución Política de la República de Guatemala, que regula y determina la supremacía competencia del sistema jurídico, la suprema autoridad del Estado. Así la constitución representa el nivel más alto del Sistema Jurídico.

Hans Kelsen manifiesta: "La unidad de estas (las normas) hallase constituida por el hecho de que la reacción de una norma, la de grado más bajo se encuentra determinada por otra de grado superior, cuya creación es determinada a su vez, por otra todavía más alta. Lo que constituye la unidad del sistema es precisamente la circunstancia de que tal regreso termina en la norma de grado más alto, o norma básica, que representa la suprema razón de validez de todo orden jurídico. La estructura jerárquica del orden jurídico de un Estado puede expresarse toscamente en



los siguientes términos: Supuesta la existencia de la norma fundamental, la constitución representa el nivel más alto dentro del derecho nacional.”¹

En todo Estado de Derecho debe existir un ordenamiento jurídico y este tendrá que ser regido e inspirado por una Ley Suprema de Estado, a fin de que sus normas, garantías o postulados puedan ser desarrollados por las leyes de jerarquía inferior (leyes ordinarias), el Artículo 175 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula lo relativo a la jerarquía o super legalidad constitucional. “Ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure. La Corte de Constitucionalidad tiene como funciones esenciales la defensa de la Constitución y la preservación de su eficacia. Lo último implica reconocer que la Constitución: a) es la norma suprema que todos los llamados a aplicar el derecho deben observar como una premisa de su decisión; b) es directamente aplicable para solucionar un conflicto en el que se vean involucrados derechos, principios y valores que en ella se reconocen; c) su interpretación debe realizarse con vocación de operatividad y; d) es la norma conforme la cual debe ser interpretado todo el ordenamiento jurídico guatemalteco. La Supremacía o Súper legalidad Constitucional a la cual se ha hecho referencia también es reconocida en los Artículos 44 y 204 de la misma. GACETA: 101, Expediente 2906-2011 fecha de Sentencia 8 agosto 2011

¹ García Laguardia, Jorge Mario. **La defensa de la Constitución**. Pág. 1



1.1. Principios legales de la tributación

En cuanto atañe al ámbito tributario se determinan los principios fundamentales que deben regir la gestión administrativa y otorgamiento de derechos a los administrados, determinando pautas, límites al poder tributario en el sentido de que deben observarse plena y obligatoriamente las garantías constitucionales.

Se debe entender por principios la base del ordenamiento jurídico, lo cual se traduce en algo eterno y permanente del derecho y; también el factor cambiante que refleja la evolución jurídica; constituyendo con ello nociones fundamentales para la organización jurídica de toda Nación.

De lo anterior puede concluirse que si bien la Ley regula los elementos de la relación jurídica tributaria para las bases de recaudación, esa ley de orden o carácter ordinario, a priori está supeditada a la Ley Suprema de Estado; pues la función de las normas de orden ordinario es desarrollar la de jerarquía constitucional, de acuerdo a los Artículos 203, 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Artículo 9 de la Ley del Organismo Judicial.

- a) Principio de legalidad: Constituye primigeniamente el principio básico para el Estado de Derecho, en cuanto a su formación más genérica y representa la plasmación jurídica del principio de Súper legalidad o de Supremacía a la cual hace alusión el Artículo 239 "Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar



impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a la necesidad del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia Tributaria, así como determinar las bases de recaudación". Si bien el Órgano legislativo, por potestativo constitucional es el llamado entre otros casos a la creación de las leyes, tal potestad debe contar colateralmente con mecanismos de control o límites del proceder legislativo, el artículo citado hace referencia que la potestad de decretar impuestos, es de acuerdo a las necesidades del Estado; y tal necesidad para ser considerada congruente debe ser de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, de manera tal; que la potestad legislativa no debe emerger en el ámbito tributaria si previo a ello no se observan los principios fundamentales de control y que sirven de límites; pues de no observarse plenamente la legalidad ello da lugar al planteamiento de las denominadas inconstitucionalidades de las leyes generales o bien a las llamadas acciones inconstitucionales parciales en casos concretos. Entre las bases de recaudación están las siguientes:

- a) El hecho generador de la relación tributaria;
- b) Las exenciones;
- c) El sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria;
- d) La base imponible y el tipo impositivo;
- e) Las deducciones, los descuentos, reducciones recargos y,
- f) Las infracciones y sanciones tributarias.



Además, en el Decreto 12-2002 del Congreso de la República Código Municipal, en el Artículo 101 regula sobre el principio de legalidad para la obtención y captación de recursos para el fortalecimiento económico y desarrollo del municipio.

Son nulas ipso jure las disposiciones, jerárquicamente inferiores a la ley, que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo. Las disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer los procedimientos que faciliten su recaudación. Por lo que esta facultad conferida al Congreso de la República es más esencial, a la naturaleza y objeto del régimen representativo y republicano de gobierno.

Consecuencias del principio de legalidad

- “Las disposiciones o resoluciones tributarias no podrán infringir lo dispuesto en leyes emanadas del Congreso de la República, u otros actos con fuerza de ley;
- Las disposiciones o resoluciones tributarias no podrán vulnerar los preceptos contenidos en disposiciones dictadas por autoridades de superior grado.
- Las autoridades tributarias no podrán emitir resoluciones de carácter concreto que desconozcan lo que la misma autoridad haya dispuesto por la vía general.



- Las resoluciones tributarias concretas no pueden vulnerar lo establecido en disposiciones de carácter general dictadas por autoridades superiores dentro del límite de su competencia”.²

b) Principio de justicia y equidad: El Artículo 243 de la Ley Suprema de Estado contiene la exigencia de que el sistema tributario debe revestir una notoria justicia y equidad. En elaboración legislativa del tributo y como guía de justicia tributaria deben imperar tres momentos importantes a saber:

- Delimitación del hecho imponible. Se refiere a la aptitud abstracta para concurrir a los cargos públicos.
- Delimitación de la base imponible. Orienta la fijación normativa a efectos de procurar la igualdad en razón del grado de capacidad contributiva, es decir; la regulación de las tarifas o alícuotas individuales. Es en esta última fase en la cual se trata de la capacidad contributiva específica, que consiste en la adecuación de la igual aptitud objetiva. Gaceta 63, Expediente 1233-2001 Corte de Constitucionalidad.

c) Principio de legalidad de reserva de la ley: Explica el aforismo latino Nullum Tributum Sine Lege (no existe tributo sino lo establece la ley), postula este principio que para poder ser aplicado el tributo legalmente en el ordenamiento jurídico

² Roca Menéndez, Edgar Manfredo. **Principios jurídicos de los impuestos.** Pág. 136.



guatemalteco, debe estar regulado en la ley que adicionalmente tendrá que determinar sus bases de recaudación, así mismo le corresponde a la ley establecer los presupuestos y otros elementos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en ella misma.

- d) Principio de legalidad por preferencia de la ley: Para su aplicación la ley misma debe prevalecer sobre cualquier reglamento, circular, memorando u otra disposición inferior de jerarquía y por ello las disposiciones no pueden modificar, alterar o cambiar su contenido; en virtud de ello únicamente deben ceñirse a desarrollar lo regulado en la ley.

Sobre el tema deviene importante acotar el papel que juegan en materia tributaria las disposiciones inferiores a la ley, pues su rol se concreta a desarrollar la aplicación del tributo establecido en la ley, aportando mayores explicaciones, facilidad para el cumplimiento y aspectos de aplicación administrativa.

- e) Principio de igualdad y generalidad: El principio de igualdad., consagrado en el Artículo 4 de la Ley Suprema de Estado es un valor supremo de todo el Ordenamiento Jurídico y; que por lo tanto resulta imperativa su aplicación en materia tributaria. Este principio ordena el tratamiento igual entre iguales y faculta el tratamiento desigual entre desiguales.



El principio de igualdad ante las cargas tributarias va íntimamente ligado con la concepción democrática de Estado, recibiendo su primera formulación legal en el Derecho surgido de la Revolución Francesa, en rechazo al régimen de privilegios existentes antes de dicha gesta.

“El principio de igualdad significa que los impuestos que integran un sistema impositivo deben gravar en tal forma, que representen para todos, los que deban contribuir a los gastos públicos, igual sacrificio mínimo; pero también se puede aplicar a una ley impositiva aislada; y entonces debe entenderse en el sentido de que todos aquellos cuya situación generadora del crédito fiscal igual, sean tratados por igual; esta igualdad en la situación generadora, debe entenderse en los términos más estrictos, es decir que debe existir igualdad en la renta o capital; en el origen de éstos, en las circunstancias personales etc...”³

De lo anteriormente expuesto se deduce que todos los impuestos deben ser contribución de todos a igual sacrificio mínimo, es decir, que haya igualdad en la renta, que siempre exista justicia y no llegar a una revolución, pues el Poder Legislativo debe ser cuidadoso en las medidas que dicta en esta materia.

f) Principio de capacidad económica contributiva o de pago: El tributo determinado debe estar plenamente establecido y ligado con los rendimientos que perciba el contribuyente, evitando con ello que se grave la mayor parte de las rentas de los contribuyentes, perjudicándoles de esa forma al reducir significativamente sus

³ Ibid. Pág. 139.



márgenes de ganancia, así como la disponibilidad de recursos para inversión en actividades productivas, evitando con ello desmotivar la inversión que permita el buen desarrollo del país. Artículo 243 establece. "...El sistema tributario debe ser justo y equitativo. Para el efecto las leyes tributarias serán estructuradas conforme al principio de capacidad de pago..."

Al respecto a estas personas Giannini, citado por Edgar Manfredo Roca Menéndez en su tesis Principios Jurídicos de los Impuestos, Análisis de la Legislación Guatemalteca, dice: "No surge la deuda impositiva, idea que suele expresarse diciendo que están exentas del tributo. Estas exenciones se llaman por ello subjetivas, debido a que están determinadas por una particular consideración del sujeto pasivo; y que, en consecuencia, solo pueden aplicarse a él y no otras personas que estén o que entren en relación con el presupuesto de hecho; y se contraponen a las exenciones objetivas que tienen en cuenta tan sólo en el elemento objetivo del presupuesto, por lo que despliegan en su eficacia con independencia de la persona respecto a la cual el presupuesto en cuestión se realiza".⁴

De tal manera que la mayor parte de las exenciones objetivas se establecen con el fin de sustraer a la carga fiscal y por consiguiente, de facilitar el desarrollo de una cierta actividad económica que en su determinado momento se estima conveniente establecer en defensa del interés general.

⁴ Ibid. Pág. 142



- g) **Principio de no confiscación:** Prohíbe imponer tributos que absorban la mayor parte o la totalidad de los ingresos de los contribuyentes, o bien; afecten al mínimo necesario o vital que cada sujeto pasivo necesita para afrontar sus necesidades básicas. El Artículo 243. "...Se prohíben los tributos confiscatorios..."
- h) **Principio de prohibición a la doble o múltiple tributación:** Como afirmación lógica y admisible desde toda perspectiva legal en un Estado no es posible que un mismo hecho generador sea gravado dos o más veces por un mismo, por dos o más sujetos activos de la relación tributaria. y la doble o múltiple tributación interna. Hay doble o múltiple tributación, cuando un mismo hecho generador atribuido al mismo sujeto pasivo, es gravado dos o más veces, por uno o más sujetos con poder tributario y por el mismo evento o período de imposición. Los casos de doble o múltiple tributación al ser promulgada la presente Constitución, deberán eliminarse progresivamente, para no dañar al Fisco".
- i) **Principio de la no retroactividad de la ley tributaria:** La ley tributaria no tiene efecto retroactivo, verbigracia: la misma no es posible aplicarla dentro del ámbito de temporalidad hacia el pasado. La prohibición radica en no poder retrotraer la aplicación de la ley a hechos o supuestos establecidos o no por otra ley anterior. Artículo 15 de la Constitución Política de la República de Guatemala.



1.2. Fundamento teórico de la tributación

“Es necesario hacer referencia sobre el derecho tributario como fundamento teórico de la tributación, ya que en él descansa el estudio sobre el aspecto tributario”.⁵

El derecho tributario es una rama del derecho administrativo y éste, a su vez, del derecho público. Tiene que ver con el establecimiento de contribuciones, derechos, contribuciones de mejoras, aprovechamientos, así como la relación jurídica con el contribuyente, en referencia a su correcto cumplimiento, incumplimiento, procedimientos contenciosos y aplicación de sanciones, en su caso.

El derecho tributario se distingue por las siguientes características:

- a) La naturaleza de la obligación tributaria: En el derecho tributario la obligación de cobrar recae en la hacienda pública y la obligación de pagar recae en el contribuyente, es decir, es una función específica.
- b) Los sujetos responsables: Los sujetos responsables en materia tributaria pueden no ser los sujetos ejecutores; en ocasiones los sujetos pueden ser distintos a los causantes principales

⁵ Valdez Costa, Ramón **Instituciones del Derecho Tributario**. Pág. 20



- c) **La facultad económica coactiva:** Es la facultad que posee la autoridad de hacer efectivos los adeudos fiscales sin que el particular esté de acuerdo o pueda ofrecer resistencia.

- d) **Exención fiscal:** La autoridad puede eximir de la obligación a cierto número de contribuyentes.

- e) **Sanciones ejercidas:** El derecho tributario contiene un ordenamiento de las sanciones que puede en un momento dado imponer la autoridad ejecutora. En el Estado guatemalteco es el Decreto 6-91, Código Tributario.

- f) **Garantía en caso de litigio:** En caso de que el contribuyente entre en litigio con la autoridad éste deberá ofrecer garantías para cubrir, en caso de que la sentencia dictada por el juez no le favorezca, el pago correspondiente del crédito fiscal a su cargo.

El derecho tributario regula la obligación del contribuyente de entregar una cantidad de dinero al Estado en virtud de haber causado un tributo, que se puede exigir coercitivamente en caso de falta de pago oportuno; sino que prevé, otro tipo de obligaciones a cargo tanto del propio contribuyente como de terceras personas, concebidas para hacer eficaz la obligación.



1.3. Fundamento legal del Impuesto Único Sobre Inmuebles

La Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala. El impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, integrando los mismos al terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes.

El impuesto, las multas y los intereses que la mora genere están destinados a las municipalidades para su desarrollo local, y al Estado para el desarrollo nacional.

Para la determinación del impuesto anual sobre bienes inmuebles, se establecieron las escalas y tasas siguientes:

VALOR INSCRITO	IMPUESTO
Hasta Q 2,000.00	Exento
De Q 2,000.01 a Q. 20,000.00	2 por millar
De Q 20,000.01 a Q. 70,000.00	6 por millar
De Q 70,000.01 en adelante	9 por millar

Para la determinación del impuesto, el valor inscrito de cada bien inmueble se refiere directamente a las escalas anteriores, multiplicándolo por la tasa correspondiente.



De los fondos que recauda la Superintendencia de Administración Tributaria S.A.T. como fruto del impuesto, corresponderá a las municipalidades lo siguiente:

- a) El 100% recaudado de los contribuyentes afectos al 2 por millar.
- b) El 75% recaudado de los contribuyentes afectos al 6 o 9 por millar de los bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción territorial y el 25% para el Estado.

Estos fondos deberán ser trasladados a la cuenta del fondo común del Estado y el Ministerio de Finanzas Públicas entregará sin ninguna excusa mensualmente a cada municipalidad su parte respectiva, dentro cinco días siguientes a la finalización del mes correspondiente.

- c) Para aquellas municipalidades que indiquen poseer la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto; el Ministerio de Finanzas Públicas les trasladará expresamente dichas atribuciones a partir de la vigencia de la ley. Por consiguiente, del monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el 100%, que ingresará como fondos privativos, que deberán destinarse según lo establecido en la literal b del Artículo 2 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), podrá delegar en las municipalidades las funciones que sean necesarias para mejor administración del impuesto, correspondiendo a dicha dependencia el registro, control y fiscalización del



impuesto. Sin embargo, es mediante Acuerdo Ministerial que se descentralizan las funciones de recaudación y administración del impuesto único sobre inmuebles.

Además del propio interés de las municipalidades, la ley establece la obligación de las municipalidades, de las dependencias del Estado y de las entidades descentralizadas y autónomas de brindar la colaboración que le requiera la DICABI, acerca del valor de las construcciones, adiciones y mejoras que se realicen sobre los bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción.

El impuesto anual para efectos de su pago se fracciona en cuatro cuotas trimestrales que cada contribuyente pagará en el mes siguiente al trimestre vencido. El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecido incurrirá en una multa equivalente al 20% de la cantidad que hubiese dejado de pagar. Además, se le cargará un interés resarcitorio por cada día de atraso el cual se calculará aplicando al monto del impuesto omitido, la tasa máxima de interés activo fijada por la Junta Monetaria para los bancos del sistema. Es de hacer notar que estos intereses resarcitorios solamente serán aplicados para la morosidad de 1,997 para las 52 municipalidades que ya administraban y recaudaban el impuesto para el 19 de marzo de 1,988. Las cuotas trimestrales que manda la ley deberán ser pagadas por los contribuyentes en los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, en cualquiera de los lugares autorizados para el efecto



- a) Hecho generador: El hecho generador o hecho imponible es la situación jurídica de ser propietario o poseedor a título de dueño de un bien inmueble. No obstante lo anterior, diversos autores han considerado que a pesar de que no está incluido en la norma el hecho generador del Impuesto Único Sobre Inmuebles, éste lo constituye la situación jurídica de ser propietario o poseedor a título de dueño de un bien inmueble, según el Decreto 15-98, recae en la propiedad del bien inmueble.
- b) Sujetos de la obligación fiscal: Dentro de los elementos que intervienen en relación jurídica tributaria, encontramos al sujeto, el cual es de dos clases: activo y pasivo. En virtud de lo anterior y de conformidad con el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, son sujetos y/o contribuyentes del referido impuesto las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado y los responsables solidarios de conformidad con la ley. El Artículo 22 del Código Tributario respecto a la responsabilidad solidaria establece: "Situaciones especiales, cuando ocurra el hecho generador en las situaciones que adelante se enumeran, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y materiales, los sujetos que en cada caso se indica: ...1. Fideicomisos, responsable el Fiduciario, 2. Contrato de participación, responsable el gestor... 3. Copropiedad, responsable los copropietarios, 4. Sociedades de hecho, responsable los socios, 5. Sociedades irregulares, responsables los socios, 6. Sucesiones indivisas, responsable el albacea, administrador o herederos...".



1. Sujeto pasivo: Se hace necesario en este punto del trabajo de investigación definir al sujeto pasivo del impuesto, siendo éste la persona que tiene una obligación legal de pagar el Impuesto, en este caso el Impuesto Único Sobre Inmuebles.

“El Sujeto Pasivo de la obligación fiscal es la persona que conforme a la ley debe satisfacer una prestación determinada a favor del fisco, ya sea propia o de un tercero, o bien se trate de una obligación fiscal sustantiva o formal”.⁶

La Corte de Constitucionalidad respecto al sujeto pasivo ha manifestado que: “...el Código Tributario...Decreto 6-91 del Congreso de la República en su Artículo 18 identifica al sujeto pasivo como al obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyente o de responsable...”. Corte de Constitucionalidad. Gaceta Número 31. Expediente Número 231-93. Página. 12. Sentencia: 08/02/1994.

De conformidad con lo preceptuado en la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, son sujetos pasivos del impuesto los propietarios o poseedores a título de dueño y los usufructuarios de los bienes del Estado.

Por tanto, se puede evidenciar que el sujeto pasivo del Impuesto Único Sobre Inmuebles es el contribuyente, aunque existen situaciones en que el sujeto pasivo del impuesto no es quien realiza el pago del mismo por disposición de la ley.

⁶ Rodríguez Lobato, Raúl. **Derecho fiscal**. Pág. 147



2. Sujeto activo: Se ha conceptualizado al sujeto activo dentro de la relación jurídica tributaria a aquel sujeto que tiene el derecho de exigir en forma coactiva el pago de tributos.

De conformidad con la legislación guatemalteca, el sujeto activo del Impuesto Único Sobre Inmuebles es el Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las Municipalidades del país, entes que tienen a su cargo la recaudación, fiscalización, registro, control y administración del referido impuesto.

En el derecho tributario, se considera que existe un solo sujeto activo de la obligación fiscal y es el Estado, pues solamente él como ente soberano, está investido de la potestad tributaria que es uno de los tributos de esa soberanía.

Como sujetos activos se incorporan otros organismos por delegación del Estado, sin olvidar que el mismo conserva su calidad de Sujeto Activo, por lo que bajo este punto de vista podremos clasificar al Sujeto Activo de la obligación así:

- a) Sujeto Activo con soberanía y poder tributario. En este tipo de sujetos encontramos al Estado de Guatemala;
- b) Sujeto Activo por delegación del Estado y atribución de ley. A manera de ejemplo podemos citar a los Organismos, Entidades u Oficinas Públicas, Municipalidades y Entidades Estatales Descentralizadas.



3. Responsable Solidario: De conformidad con el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, son responsables solidarios y mancomunados los siguientes:

- a) Los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios de bienes inmuebles;**
- b) Los Fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;**
- c) Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal;**
- d) Las personas individuales o jurídicas por el impuesto que se adeude a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título;**
- e) Los sujetos del impuesto o su representante legal tiene la obligación de concurrir a citaciones y a proporcionar la información pertinente que les sea requerida para el establecimiento, actualización y mantenimiento de la matrícula fiscal.**

Al mismo tiempo, el Artículo 22 del Código Tributario, establece en los casos en que ocurra el hecho generador en fideicomisos, contratos de participación, copropiedad, sociedades de hecho, sociedades irregulares y sucesiones indivisas, como responsables solidarios al fiduciario, al gestor, a los copropietarios, a los socios, al albacea, administrador o herederos respectivamente.



La Corte de Constitucionalidad dentro del expediente Número 231-93 respecto al responsable solidario enunció que: “El Código Tributario...Decreto 6-91 del Congreso de la República....coincidiendo con la Constitución en cuanto a regular conjuntamente el sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria; el Código Tributario en el Artículo 20 señala que la responsabilidad solidaria del cumplimiento de la obligación existe ‘con respecto a los obligados de los cuales se verifique un mismo hecho generador’, lo que precisa, aún más, en los Artículos 21 y 22 y la sección tercera del mismo Código en relación con el responsable...

La responsabilidad solidaria en el pago del tributo, por consiguiente, resulta distinta de la responsabilidad profesional que el Decreto 6-91 del Congreso de la República, regula en la sección sobre infracciones cometidas por profesionales o técnicos, en el Artículo 95, al atribuir responsabilidad a estos, solamente ‘si por dolo se produce incumplimiento de sus obligaciones’. La actividad profesional de los contadores públicos, auditores y peritos contadores como profesionales, en consecuencia, queda sujeta a esta sola norma legal que los hace responsables ‘por dolo’ y sin señalar responsabilidad solidaria; de ahí que, cualquier regulación reglamentaria con respecto del sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad profesional, solamente puede consistir en regular lo relativo al cobro administrativo del tributo y los procedimientos relativos al contenido material de la ley, sin darle otro sentido, ni agregar elementos materiales que ni la Constitución ni la Ley le dan...”. Gaceta Numero 31 sentencia 25-5-2010.



CAPÍTULO II

2. El Impuesto Único Sobre Inmuebles

El término impuesto que se deriva del latín *impositus*, que significa tributo o carga es “la suma de dinero que antiguamente los habitantes de los países pagaban, por lo general en especie y a veces con su trabajo personal; posteriormente debido a las complicaciones de las relaciones sociales los impuestos se pagan con dinero. El impuesto es un tributo, carga o gravamen que los particulares dan obligatoriamente al Estado, por los servicios indivisibles que está obligado a prestar, para satisfacer las necesidades públicas.”⁷

“Los impuestos son las prestaciones en dinero o en especie, exigidas por el Estado en virtud del poder imperio, a quienes se hallen en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles.”⁸

“El tributo exigido por el Estado a quienes se hayan en situaciones consideradas como hechos imponibles, siendo estos hechos imponibles ajenos a toda actividad estatal relativa al obligado.”⁹ “Pago en dinero efectuado por los contribuyentes en forma obligatoria y definitiva. Contribución, gravamen, carga que se ha de pagar, siempre en

⁷ Herrera Garcia, Jorge Alberto. **Análisis jurídico del impuesto único sobre inmuebles**. Pág. 36.

⁸ Giulliani Founrouge, Carlos María. **Derecho financiero**. Pág. 288.

⁹ Villegas, Héctor. **Curso de finanzas, derecho financiero y tributario**. Pág. 133.



dinero, por las tierras, frutos, mercancías, industrias, actividades mercantiles y profesiones liberales, para el sostenimiento de los gastos del Estado.”¹⁰

La Corte de Constitucionalidad dentro de la sentencia emitida con fecha 30 de diciembre de 1987, contenida en el expediente 260-87 definió al impuesto como: “la cuota parte representativa del costo de producción de los servicios públicos indivisibles, que el poder público obtiene legalmente del contribuyente. De este concepto se señalan como caracteres indispensables, que el impuesto representa el costo de producción de servicios públicos indivisibles; asimismo obedece a una necesidad y como consecuencia constituye un deber de pagarlo para el contribuyente y un derecho de percibirlo para el Estado, como representante de la colectividad que asume esos servicios necesariamente. De esto resulta que son características de los impuestos reconocidas por la doctrina a) su carácter obligatorio dispuesto unilateralmente por el Estado; b) Que en ellos falta toda relación de correspondencia entre la exacción exigida y cualquier compensación directa del Estado Contribuyente.”

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, se encuentra la definición de impuesto en el Artículo 11 del Código Tributario, impuesto es: “el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.”

En virtud de lo expuesto puede decirse que impuesto es toda prestación dineraria, que el Estado exige en virtud de su poder imperio de forma coactiva a las personas que se

¹⁰ Najera Flores, Lizett y Díaz Dubón, Carmen. **Derecho financiero**. Pág. 13.



hallen en el supuesto contenido en la norma, sin recibir ninguna contraprestación de forma directa.

2.1. Definición

Se hace necesario en este punto del trabajo de investigación definir al impuesto Único Sobre Inmuebles como “un impuesto directo que grava los bienes inmuebles de las personas propietarias o poseedoras y los usufructuarios de los bienes del Estado de acuerdo a su valor”.¹¹

Sin embargo, también ha sido definido como: “un impuesto único anual que se aplica a los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes (los que tienen un término de producción mayor de tres años). Además, para la determinación de la tasa impositiva se toma en cuenta el incremento o decremento provocado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, así como la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.”¹²

De conformidad con el Artículo 1 del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, el Impuesto Único Sobre Inmuebles es: “un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.”

¹¹ Herrera, Jorge Alberto. *Op. Cit.* Pág. 26

¹² http://www.funcede.org/joomla/attachments/061_Manual_13.pdf Manual Introdutorio para la Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles (consultado el 26 de junio 2020)



2.2. Antecedentes históricos

“El impuesto inmobiliario es el más antiguo de los impuestos directos. La tierra era la fuente primordial de riqueza y por eso era la preferida entre los diversos objetos de imposición, puesto que ofrecía una base estable y segura para la realización del cobro del tributo. Este tributo se ajustaba a la idea de que el Estado tenía derecho originario sobre todo el suelo sujeto a su poder, por lo que era lógico que participara en cierta medida de los frutos de la tierra.”¹³

Con posterioridad la riqueza inmobiliaria perdió predominancia con relación a la riqueza mobiliaria y por tal razón la tierra dejó de ser un indicativo de riqueza. Por ende “la evolución de las teorías jurídico tributarias demostró que el fundamento del impuesto inmobiliario no era diferente del fundamento de los diferentes impuestos, siendo el fundamento general de los impuestos el deber solidario de los ciudadanos de contribuir al mantenimiento del Estado en la medida de las posibilidades de cada uno, siendo la tierra una de las formas de exteriorización de capacidad contributiva, y se considera que su propiedad sea objeto de gravámenes.”¹⁴

Se puede decir que la propiedad inmobiliaria es una forma en que se demuestra la capacidad económica de los sujetos pasivos del Impuesto Único Sobre Inmuebles y por ende se considera un objeto imponible del referido tributo.

¹³ Madrid Herrera de Sierra, Telma Hildangelica. **La Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles en la Cabecera Municipal de San Pablo Jocopilas del Departamento de Suchitepéquez, por el periodo 2000-2004**”. Pág. 1.

¹⁴ *Ibid.* Pág. 2.

2.2.1. En la legislación guatemalteca

Los primeros antecedentes históricos del impuesto único sobre inmuebles en la legislación guatemalteca se encuentran “en la época independiente, en donde las leyes que impusieron cargas tributarias a la riqueza particular representada en la propiedad inmobiliaria. Entre las que podemos encontrar las siguientes:

- a) Reforma liberal de 1871: fue el primer gravamen sobre bienes inmuebles fue establecido por el Decreto Número 35 del Presidente Provisorio Miguel García Granados, de fecha 20 de noviembre de 1871. Se denominó Contribución Urbana, y afectó a favor del fisco un cinco por ciento anual de la renta efectiva o imputada a las casas situadas en los poblados de la República. “Este decreto gravó por tanto todas las edificaciones localizadas en los centros de los poblados de la República de Guatemala, y sería pagada por los dueños o poseedores de tierras rústicas cuya área sea mayor de una caballería;¹⁵

- b) Contribución Territorial de 1873: este tributo “gravaba la propiedad rústica atendiendo a su área, impuso un cuartillo de real por manzana de terreno, lo que equivalía a dos pesos por caballería.

- c) Decreto 1153 del 30 de mayo de 1921: Dentro de la Ley de Contribuciones se emitió un capítulo que unificaba la tributación por inmuebles localizados en el área urbana o rural; se estableció el monto del impuesto sobre el valor de éstos en un

¹⁵ Madrid Herrera de Sierra. Op. Cit. Pág. 2.



tres por millar, se obligaba a los propietarios a dar declaración del valor de sus bienes raíces creándose desde entonces la matrícula fiscal de la Dirección General de Rentas. Este decreto tuvo vigencia hasta el año 1,987, en su artículo 84 establecía el pago de una contribución sobre inmuebles situados en el territorio de la República, fijándose una tasa del tres por millar, imputando la responsabilidad del pago al propietario y usufructuario de inmuebles;

- d) Arbitrio sobre Renta Inmobiliaria: A partir del año 1953 la Municipalidad de Guatemala, y posteriormente otras municipalidades del área metropolitana contaron dentro de sus cargas impositivas el Arbitrio sobre Renta Inmobiliaria que gravaba la renta real o estimada de las propiedades de sus jurisdicciones. El Arbitrio de Renta Inmobiliaria, que gravaba bienes raíces a favor de las municipalidades, fue derogado por la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, Decreto Número 62-87, al tenor de su Artículo 48.

- e) Decreto Número 80-74 del Congreso de la República, de 10 de septiembre de 1974: Modificó la disposición de la Ley de Contribuciones, incluyendo en calidad de obligados al pago del impuesto a los poseedores de inmuebles. Por su parte el Decreto Número 80-74 del Congreso de la República, contempla una nueva escala de valores y tasas, atendiendo al alza de valor de la riqueza inmobiliaria, fuente del impuesto. Puede tomarse como aspecto positivo de este Decreto, el haber dado vigencia permanente a tasas que habían tenido aplicación temporal, con el tres por millar.



- f) Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto Número 62-87: En 1987 se promulga la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, justificándose en el principio de legalidad, porque había una doble tributación al existir el impuesto territorial, administrado por el gobierno y el arbitrio de renta inmobiliaria, administrado por las municipalidades;¹⁶ así mismo se planteó una reforma tributaria con el fin de incrementar los recursos financieros, la cual incluía modificaciones al Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, mediante el Decreto Número 62-87. En la referida ley original se establecieron tres tasas acordes al valor de los inmuebles.
- g) Decreto Número 57-94 del Congreso de la República: En 1994 se aprobó una reforma con el Decreto Número 57- 94 del Congreso de la República, a dos artículos de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para lograr el fortalecimiento de las finanzas municipales. La principal modificación constituyó el establecer para aquellas municipalidades que indicaran que poseían capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, le trasladaría expresamente dichas atribuciones, por consiguiente, el monto recaudado les correspondería a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarían como fondos privativos.
- h) Decreto Número 122-97 del Congreso de la República: En 1997 se promulgó una nueva ley, Decreto Número 122-97 del Congreso de la República, que modificó estructuralmente el referido impuesto, ya que hizo que las tarifas tuviesen una alta regresividad;

¹⁶ Menchu, Aquilino. **Ob. Cit.** Pág. 129.



Esta nueva ley del Impuesto Sobre Inmuebles no era ad-valorem, sino al tipo impositivo, sobre extensión de terreno y construcción para área urbana y solamente terreno para área rural.

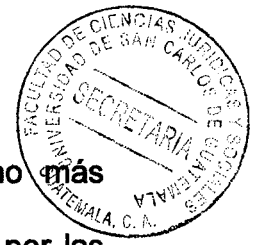
El mismo fue derogado con posterioridad por medio del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, el cual retomó la estructura contenida en el Decreto Número 62-87 del Congreso de la República, durando su vigencia únicamente 2 meses. Para otros autores como antecedentes de la actual normativa en materia de Impuesto Único Sobre Inmuebles podemos mencionar la siguiente:¹⁷

2.3. Fundamento legal del impuesto

El Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- creado mediante el Decreto Número 15- 98 “Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles” el 26 de febrero de 1998, no constituye la única base legal para la fundamentación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, ya que también se encuentra regulado en la Constitución Política de la República, los Acuerdos de Paz, el Código Tributario (Decreto No. 6-91) y el Código Municipal Decreto No. 58-88 Derogado, ambos del Congreso de la República.

La Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles vigente mantiene la estructura básica del implementado en el año 1987, y se caracteriza por ser un impuesto anual que permite pagos trimestrales, cuya materia imponible lo constituyen los bienes inmuebles tanto

¹⁷ http://www.minfin.gob.gt/archivos/publicaciones/s_imp_tri.pdf, **Ministerio de Finanzas Públicas. Guatemala.** (consultado el 20 junio de 2020)



urbanos como rurales, que tiene como base gravable el valor del terreno más construcción, una estructura progresiva de tarifas y que se puede administrar por las municipalidades o por el Ministerio de Finanzas Públicas.

2.4. Manual de valuación inmobiliaria

El manual de avalúos, que se conoce como el manual azul o antiguo manual contiene asimismo el procedimiento de valuación en masa, el cual difiere sustancialmente del sistema tradicional de avalúo individual, particularmente en lo que corresponde a la desproporcionalización del mismo, lo cual le acredita más equidad en la aplicación de valores fiscales, así como la obtención de un mayor rendimiento, cubriendo también más área en menor tiempo, gracias al sistema de división del trabajo en el sistema de valuación.

En su contenido se encuentran además instrucciones específicas para el levantamiento de mapas fiscales y los procedimientos más eficaces y dinámicos para establecer valores de terrenos, construcciones, cultivos y demás elementos que formen parte de los inmuebles sujetos a la valuación, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

a) Manual de Valuación Inmobiliaria: De acuerdo con el Artículo 16 del 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,



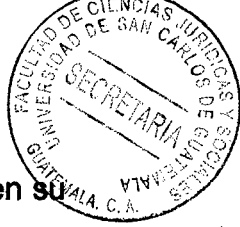
siguiendo los principios básicos de su antecesor en los conceptos y metodologías valuatorias, más no adoptando las curvas de isovalor y valores de la construcción.

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.

b) Aplicación 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 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 apruebe 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 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, mediante avalúo realizado por la municipalidad o valuador autorizado. Estos valores sustituyen los que actualmente se encuentran en DICABI en sus curvas de isovalor.

- c) 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.
- d) 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.

- e) 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).
- f) Principio del uso mejor y más rentable: El valor de un bien está en relación directa del uso más productivo que de él pueda hacerse.
- g) Principio de los rendimientos crecientes y decrecientes: Se refiere a que debe haber un razonable crecimiento de los ingresos como consecuencia de inversiones o mejoras de los bienes inmuebles.
- h) 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.
- i) 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.



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

- k) 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.

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

- m) 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.

- n) Principio de utilidad: El valor de un bien está en función de su utilidad para satisfacer determinadas necesidades

- o) 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.

Descripción de la metodología valuatoria



De acuerdo con el manual de valuación inmobiliaria, el cálculo del valor de un bien inmueble urbano es el resultado de la suma del valor del terreno y la construcción. El valor del terreno puede ser ajustado por la aplicación de algún factor de ajuste; estos factores son el producto de estudios y análisis efectuados en el tiempo y figuran en tablas en el manual.

Cuando estos se aplican, el valor del metro cuadrado del suelo es susceptible a aumentar o disminuir, cuando tenga características distintas a las del lote tipo, (inmueble con medias y características comunes del sector).



CAPÍTULO III

3. Sistema de valuación de bienes inmuebles

La expresión valor tiene diferentes definiciones en función del objeto y destinatario de su determinación. Se suele hablar de a) valor de empresas en marcha cuando se trata de un activo comercial en plena actividad; b) valor de liquidación si la venta del bien debe hacerse en un tiempo más o menos inmediato como resultado de la finalización de la actividad; c) valor actualizado cuando se hace referencia al ajuste que sufren los valores originales por causa de la depreciación de la moneda; etc.

“Los precios de venta indican el valor de mercado de los bienes y representan el valor de capital para los propietarios en el momento de efectuarse las transacciones.

Las objeciones que, como consecuencia de las imperfecciones que existen en los mercados afectan al concepto de valor de mercado, pueden ser neutralizadas en buena medida mediante el desarrollo y aplicación de métodos, procedimientos y técnicas aplicables al proceso de tasación. Estos procedimientos de ajuste permiten determinar, con mayor grado de objetividad los justiprecios que son utilizados con fines impositivos”.¹⁸

¹⁸ Ministerio de Finanzas Públicas, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles. **Manual de Valuación Inmobiliaria**. Pág. 8.



De acuerdo con el manual de avalúos el concepto de valor de capital se refiere a la estimación de una parte, o el total de los bienes que integran el patrimonio de una persona física o jurídica como expresión de riqueza acumulada que se justiprecia en determinado momento para fines tales como estimación de la solvencia del propietario, tributación sobre los activos, particiones o liquidaciones de sociedades u otros fines análogos

Esto quiere decir que, el valor de capital es el justiprecio que se hace a los bienes patrimoniales, con el fin de establecer el activo de una persona individual o jurídica para fines de liquidación, tributación.

“La determinación del “valor de capital” de los bienes inmuebles generalmente pueden hacerse mediante la utilización de tres sistemas alternativos;

- a) Sistema de análisis de las ventas: Con este sistema el mejor índice del valor de mercado es el precio que se paga cuando un bien inmueble es cedido o cambia de propietario a través de la enajenación, el uso de esta información en la tasación o valoración de bienes inmuebles se denomina sistema de análisis en ventas, considerado en la actualidad como el más preciso para determinar el valor.
- b) Sistema de capitalización de rentas: En este sistema para su aplicación, el valor corriente de la propiedad puede establecerse calculando la renta que producirá el bien inmueble en el futuro y capitalizándola a una tasa adecuada, su función se da

particularmente aplicable para determinar el avalúo de propiedades que no están en el mercado de ventas. Urbanizadores de tipo vacacional o turístico debidamente diseñadas para producir renta a inversionistas, como pueden ser los denominados “Condominios de tiempo compartido”, en los cuales la venta del bien inmueble en si mismo resulta excesivamente dificultosa dado a el alto número de copropietarios del mismo predio.

- c) Sistema del costo de reposición: “Este sistema se aplica solamente con el objeto de establecer el avalúo de edificios y otras mejoras. El cálculo del valor de mercado una edificación y mejoras se basa en la teoría, de que el valor de una construcción es aproximadamente igual a la cantidad de dinero que se necesitaría erogar a los costos corrientes para reemplazarla, en el estado en que se encuentra actualmente, dando como resultado que el cálculo sobre el costo de reposición representa el límite superior del valor, pues nadie estaría dispuesto a pagar por una obra existente, más de lo que costaría erigir otra nueva exactamente igual a la anterior”.¹⁹

3.1. Características de la valuación urbana

De acuerdo con el Manual de Avalúos de Bienes inmuebles deben cumplirse con característica para valuar un bien urbano y entre estas están las siguientes.

- a) Método de tasación colectiva: El avalúo de parcelas urbanas por el método de tasación colectiva implica comparar inmuebles de valor conocido con otros similares

¹⁹ Ibid. Pág. 10.



de valor desconocido para determinar el valor de estos últimos. La tasación colectiva por comparación consiste en estimar el valor de los bienes inmuebles de conformidad con reglas generales y procedimientos uniformes para utilizar factores de influencia en el valor y datos sobre ventas y rentas. Para facilitar la comparación, de los bienes inmuebles estos se clasifican por su uso, sub-uso y categoría y los valores se reducen a unidades uniformes de superficie; de esta forma se obtiene un común denominador que aplicando los valores de ajuste existente entre las diferentes parcelas, permiten establecer un valor base útil para su comparación.

b) Uniformidad, compensación y bajo costo de administración: El sistema de tasación de bienes inmuebles, para que proporcione una fuente satisfactoria y práctica de ingresos fiscales, debe satisfacer tres criterios esenciales:

- a) que los avalúos sean uniformes
- b) que sean compensados y,
- c) que la administración del sistema resulte relativamente poco costosa.

El criterio de uniformidad en el avalúo se sustenta en el principio de equidad en el tributo; quiere decir que todos los propietarios de bienes inmuebles de valor similar deben estar sujetos a la misma carga tributaria.

c) Situación, infraestructura, servicios y entorno: La localización de un bien inmueble es el factor que más influye en su valoración, condicionado por su situación urbana.

Otro aspecto a considerar es el grado de dotación de la infraestructura y servicios, con los que está rodeado el inmueble siendo estos: accesos, trazados varios, instalación sanitaria (agua y red de alcantarillado) servicio eléctrico, telefónico, transportes públicos.

- d) **Tipologías constructivas:** Se refiere al tipo de edificación existente, tomando en cuenta las características más comunes de las mismas, como el tipo de estructura, el material de las fachadas, los materiales y el tipo de techo, el diseño arquitectónico, el tamaño de los edificios etc.. Y es en una edificación se establece con base en la interrelación de dos condiciones principales: el uso o destino de la construcción el sub-uso y su categoría, estimando ésta en función tanto de los materiales como del sistema constructivo empleando en su ejecución, considerándose para ello como elementos singulares del edificio sus muros, entresijos y el techo.

3.2. Factores que modifican el valor de las tipologías constructivas

- a) **Depreciación:** Se define como la pérdida de valor que sufre un bien por cualquier causa, ya sea por uso, deterioro, tiempo transcurrido u obsolescencia, factores naturales o económicos.
- b) **Erosión del suelo:** Se define como el desprendimiento y arrastres acelerado de las partículas del suelo, causada por el agua y el viento, intervienen, por lo tanto, en el



fenómeno, un objeto pasivo, que es el suelo, colocado en determinadas condiciones de pendiente, dos agentes activos, el agua y el viento y un intermediario, que es la vegetación que regula sus relaciones.

- c) Minusvalía: Menor valía, disminución del valor de una cosa por circunstancias extrañas a ella.

- d) Obsolescencia extrínseca: Pérdida del valor de los bienes inmuebles, cuando en el sector se dan usos que no correspondan como: instalaciones de fábricas, aeropuertos, cementerios, gasolineras, estaciones de ferrocarril, invasiones humanas, alto grado de índice de violencia, olores desagradables, sonidos molestos, basureros, etc.

- e) Obsolescencia intrínseca: Pérdida del valor causado por factores distintos al deterioro físico como, por ejemplo: un mal diseño, ubicación de la vivienda en un sector que no le corresponde debido al costo de construcción, mala distribución de ambientes, pérdida de valor en la zona.

- f) Condición de construcción: Es el estado en que se encuentra un edificio después de transcurrido determinado período de uso y servicio.



3.3. Valuación de bienes inmuebles urbanos

La valoración inmobiliaria procura el establecimiento de las bases teóricas, donde se permita el fundamento de los criterios de actuación, y la ordenación de medios técnicos tendentes al señalamiento del valor de los bienes inmuebles.

Para alcanzar el valor de un inmueble de naturaleza urbana, aunque necesario, no es suficiente conocer la técnica que conduce al conocimiento del posible valor que del mismo se pretende. En primer término, debería el valorador, conocer las peculiaridades que pueden significar de valor al bien, así como para qué se pretende conocer el valor buscado.

En este sentido “cuando afirma que las tablas dan idea del valor, pero que no lo determinan, es decir, que para encontrar el valor de un bien ha de conocerse el mercado donde se sitúa, y no seguir de forma histórica la aplicación de unas normas”.²⁰

Así mismo “El proceso de valuación es una secuencia de actividades técnicas las que adecuadamente aplicadas permiten determinar el valor a los bienes inmuebles y con ello elaborar y mantener actualizado el registro fiscal para fines tributarios de los bienes, inmuebles para un territorio dado. Este proceso de valuación debe sustentarse con el registro de información municipal cuando éste ya este previamente establecido”.²¹

²⁰ Mc. MICHAEL, S. *Tratado de tasación*. Pág. 9

²¹ Ministerio de Finanzas Públicas, *Op. Cit.* Pág. 14



El proceso de valuación adicionará la información relativa a los valores fiscales de los bienes inmuebles, producto del resultado de un proceso de investigación económica y de cálculo matemático estableciendo los valores para la tierra en cada Zona Homogénea Física, así como el valor en cada tipología en lo referente a las construcciones. Para una mejor comprensión de lo que es una Zona Homogénea citaremos la definición que aparece en el Manual de Avalúos de DICABI; "Zona Homogénea son extensiones de tierras delimitadas dentro de un área urbana que cuenta con características similares en cuanto a la topografía, su red vial principal, los servicios públicos instalados, el uso y aprovechamiento del suelo, el tipo de edificaciones existentes, el tamaño de sus predios y otras características físicas".²²

3.4. Método de valoración

El valor de los bienes inmuebles, que pueden ser de utilidad conocer, se encuentran los derivados del pensamiento de las diferentes escuelas económicas reconocibles desde su origen.

De cada una de ellas pues, se trae a colación aquellas aportaciones que han contribuido a la conformación del significado de valor y que puedan tener un interés directo en la materia que se trata.

En la práctica, la valoración de inmuebles requiere de un procedimiento que facilite los trabajos de recopilación de la información, cálculo y registro a realizar. En ese sentido

²² Ibid. Pág. 7



para determinar el valor base del terreno, se deben definir áreas homogéneas donde se puedan establecer valores unitarios de forma general, de acuerdo con los siguientes procedimientos técnicos:

- “Recorridos
- Elaboración de planos de variables,
- Superposición de planos para definición de zona homogéneas físicas,
- Procedimientos para investigación,
- Métodos de cálculo para establecimiento de valores unitarios finales,
- Aplicación de valores a cada predio y,
- Avalúos de prueba”.²³

3.5. Determinación de la base imponible del Impuesto Único Sobre Inmuebles

La base imponible del impuesto es la valuación fiscal de inmueble que surge de las operaciones de catastro. Esta valuación suele ajustarse mediante los coeficientes de actualización que se fijan en norma anual. La tasa imponible es el porcentaje que se aplica para la determinación del impuesto que se establece por medio de escalas, se trate de bienes inmuebles urbanos o rurales, es de tipo proporcional.

De conformidad con el Decreto 15-98, la base imponible del impuesto se determina sumando los valores de los inmuebles que posea un mismo contribuyente, y a esta

²³ Ministerio de Finanzas Públicas, **Op. Cit.** Pág. 15



base imponible se le aplica la tasa imponible de acuerdo con el respectivo intervalo de valor, el producto resultante constituirá el impuesto a pagar.

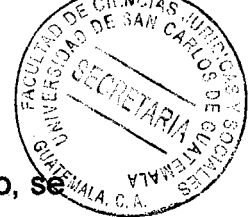
3.6. Valor de mercado y precio de un inmueble

Antes de adentrarnos en la teoría del valor inmobiliario, e inmersos en el campo del valor de los bienes de características urbanas, es necesario aclarar los conceptos de valor de mercado y precio de un inmueble, básicos en todo proceso de valoración.

El valor de mercado, también conocido como valor venal, deriva de la apreciación que se le tenga a dicho bien en el mercado donde se le vaya a valorar.

Ha de tenerse en cuenta que las condiciones de mercado, si queremos alcanzar el valor del bien, lo más aproximadamente posible, deben ser las de un mercado ideal; es decir, sin acciones monopolistas que lo distorsionen, así como que comprador y vendedor actúen libres de apremio.

Sabido que el comportamiento del mercado inmobiliario presenta situaciones de tratamiento particular, y evitando que ello entre a formar parte del comportamiento general de un mercado localizado y segmentado, entendemos por valor de mercado, aquél que responde a una apreciación normal o media de un mercado que reúne las siguientes características:



El mercado existe, con suficiente número de compradores y vendedores, es fluido, se producen ventas regularmente de bienes similares.

- Los compradores potenciales y el vendedor actúan respectivamente, buscando, de una parte, cubrir las necesidades estrictas de forma satisfactoria y, de otra parte, buscar un beneficio personal.
- Tanto compradores como vendedores actúan correctamente informados, sin ser ésta una información privilegiada, de forma experimentada y prudente.
- En la asignación del valor, tanto demandante como oferente, actúan sin apremios, disponiendo de tiempo suficiente para la negociación y con una adecuada comercialización.
- El mercado ha de ser transparente en cuanto a la oferta y la demanda.

Dentro del cúmulo de valores asignados al bien que trata de valuarse, todo él conformando un intervalo de cantidades que entiende el mercado, pudiera producirse en una situación de transacción del bien, deberá encontrarse el precio del bien inmueble.

Así pues, por otra parte, se puede afirmar que: "El precio de una mercancía es el único test que tenemos de la utilidad de la misma para su comprador, y si pudiéramos decir



exactamente cuánta gente reduce su consumo de cada artículo importante cuando se eleva el precio, podríamos determinar, por lo menos aproximadamente, la variación del grado final de utilidad (elemento más importante en economía)".²⁴

Sintetizando ambos conceptos, señalaremos que el valor de un bien no es más que una aproximación, por defecto o por exceso, de lo que es el precio. El valor es indefinido y encuadra las cantidades numéricas del campo de numeración real, conteniendo el precio que se produce o puede producirse en situación normal de mercado. El precio, pues, es un hecho; es la cantidad de dinero por la que se intercambia un bien.

²⁴ Jevons, W.S. La teoría..., Ob. Cit. Pág. 169



CAPÍTULO IV

4. Vulneración del derecho de audiencia establecido en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

El Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles establece la potestad que tiene el Registro de Catastro Municipal de la Municipalidad de los Municipios de actualizar el valor de un bien inmueble subvalorados, pero muchas veces sobrepasa lo establecido en el manual elaborado por el Ministerio de Finanzas, este procedimiento de actualización de los valores de los bienes afectos bajo su jurisdicción lo realiza de manera arbitraria sin la participación del propietario, vulnerando así el derecho de audiencia que le asiste a los contribuyentes propietarios sin verificar su estricta observancia legal y modificar el valor fiscal del bien inmueble y deja de cumplir con una obligación del derecho de defensa a efecto de una aplicación al uso de los procedimientos legales de defensa e impugnación.

4.1. Procedimientos de valoración

No puede hablarse de un procedimiento de valoración que pueda aplicarse con toda generalidad a cualquier clase de propiedades, ya que la valoración depende en gran parte de la finalidad a la que va dirigida. El procedimiento de valoración y por consiguiente su técnica es muy diferente, si la finalidad es conocimiento del precio que en un determinado mercado y en un instante concreto puede alcanzar un bien inmueble con vistas a su adquisición o a su enajenación o por el contrario si la finalidad es la de



obtener unos rendimientos, una rentabilidad de dicho bien, en las condiciones en que el mercado de rentas o alquiler se pronuncia en dicho instante y en las expectativas que a medio plazo cabe esperar del propio mercado. De idéntica manera la valoración es diferente cuando se pretende que el bien quede como garantía de una deuda e incluso de que la amortización de dicha deuda pueda producirse a corto plazo o a largo plazo.

Por último, cabría considerar las llamadas valoraciones administrativas, ya sea a efectos de expropiación forzosa o a efectos impositivos, en que la valoración del bien está más próxima a un valor de garantía que a un precio o situación instantánea en el cambiante mercado, ya que ha de caracterizarse por la circunstancia de que en cualquier caso por ese valor podría transmitirse la propiedad, es decir, podría encontrarse comprador.

Todos los tipos de valoración tienen una dependencia de los restantes. Rara vez se podrá considerar una posición de perspectivas únicas, existe una inevitable correlación. Por lo tanto todos estos caminos valorativos están interrelacionados, ya que en definitiva el mercado y su tendencia es quien va determinando de alguna forma, el valor de los bienes y por ello cuando unos y otros procedimientos se comparan con el mercado, no se habla de precios de mercado, que se entiende en un determinado instante de tiempo, si no de valores de mercado, considerando como tales precios medios, en situaciones medias y supuesto un mercado transparente y real, es decir, con suficientes transacciones y con demanda y oferta existente, cuyo equilibrio,



configure ese mercado. Estos precios, al llegar a esta situación han alcanzado carta de naturaleza, consolidándose o adquiriendo fijeza en el permanente tráfico inmobiliario.

4.2. Formas de actualización al valor fiscal del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Para una mejor comprensión se hace necesario remitirnos a la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y transcribir los Artículos que se relaciona con el tema. Artículo 5 establece: De la actualización del valor fiscal.

El valor de un inmueble se determina:

1. Por autoavalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta Ley;
2. Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección o en su caso la municipalidad cuando ya esté administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal;
3. Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario; este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmando por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado; y,



4. Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que de lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

Cuando los valores consignados en los numerales anteriores, sean menores a los valores registrados en la matricula fiscal, no serán operados por la Dirección o municipalidad respectiva.

Artículo 6 Del autoavalúo: Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar un autoavalúo, como declaración del valor de cada inmueble, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio o la municipalidad respectiva, que publicarán las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de esta ley no tuvieran matricula fiscal abierta. La Dirección o la municipalidad, según corresponda, procederá a revaluar de inmediato aquellos inmuebles que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizar la revaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos e indirectos asociados con el avalúo así contratado serán cargados a cuenta del contribuyente de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio o la municipalidad y basada en el valor del inmueble.

Los autoavalúos a que se refiere este artículo, serán recibidos por la Dirección o la municipalidad quienes los revisarán de oficio, pudiéndose efectuar las inspecciones de campo que se estimen convenientes para verificar los valores consignados en los



mismos. En el supuesto de resultar ajustes a los valores o rectificación de datos, procederá conforme a lo dispuesto por esta ley.

4.2.1. Autoavalúo

Desde el punto de vista estricto, autoavalúo consiste en que la persona por sí misma es quien estima el valor de una cosa en la moneda del país de que se trate.

Seguidamente y de manera de ilustración doctrinaria trataré de transcribir los conceptos de autoavalúo proporcionados por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, a saber: Autoavalúo: “Es la acción de cada contribuyente de proporcionar sus datos de identificación personal y de sus bienes inmuebles, así como el valor de los mismos basado en su propio criterio, mediante declaración jurada de bienes inmuebles”²⁵ Autoavalúo: “Consiste en que cada propietario, poseedor, administrador o representante legal de un inmueble proporcione datos sobre: el contribuyente (propietario y/o poseedor del bien inmueble), sobre el bien inmueble”.

De acuerdo a lo anteriormente definido se puede decir que, el Autoavalúo: Es un acto voluntario realizado por el contribuyente mismo que consiste en proporcionar sus datos de identificación personal y estimar el valor de sus bienes inmuebles en la moneda del país de que se trate. Se considera que el concepto acertado es el enunciado anteriormente por contener los siguientes elementos:

²⁵ *Ibid.* pág. 58



- Es un acto voluntario, porque el contribuyente lo realiza sin coacción, sino mediante su propio criterio.
- Lo realiza el contribuyente mismo, es decir que no interviene tercera persona, sino la persona misma interesada en el asunto de que se trate.
- Estimación de los bienes inmuebles quiere decir que es el mismo contribuyente quien le asigna el precio a sus inmuebles y no admite tercera persona, y
- En la moneda del país de que se trate, de esto desprendemos que debe fijarse un precio en moneda nacional, en el presente caso sus valores en quetzales.

Como ejemplo del autoavalúo se puede citar; la convocatoria que debe realizar el ente recaudador del impuesto, para que los contribuyentes o propietarios se presenten a llenar el formulario y mediante declaración jurada consignen el valor que estimen le corresponde a su propiedad.

Con el fin de analizar cada uno de los mecanismos de actualización al valor fiscal expuestos anteriormente, desarrollare cada uno de ellos dando a conocer las debilidades técnicas, legales y administrativos que surgen al momento que el ente recaudador del impuesto aplica dichos procedimientos a través del avalúo fiscal.



Esta forma de actualización al valor fiscal de la Dirección de Catastro de las Municipalidades, presenta debilidades en su proceso de aplicación, para que el ente recaudador y administrador del impuesto, pueda exigir el cumplimiento de la declaración fiscal, por carecer de medios coercitivos para su cumplimiento, dando lugar a que exista un número considerable de personas que han sido previamente convocadas, que no atienden el llamado hecho por el ente administrador del impuesto; en lo que respecta al aspecto técnico se puede mencionar que existe divergencia en cuanto al valor que debe consignar, el contribuyente en su declaración fiscal, por carecer de conocimientos en la materia que permita hacer una declaración fiscal acorde, produciendo que se declaren propiedades con un valor muy bajo, omitiendo en la mayoría de casos construcciones o modificaciones hechas al bien inmueble objeto del autoavalúo, en el aspecto administrativo el ente recaudador del impuesto no puede modificar los valores consignados por los contribuyentes en la declaración fiscal, únicamente puede hacer una inspección ocular para comprobar el valor asignado por el contribuyente. Concluyendo que este mecanismo de actualización al valor fiscal en la práctica no ha producido los resultados esperados

4.2.2. Valores consignados en el aviso notarial

Con esta forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, no existe dificultad para determinar el capital afecto que le corresponde a cada inmueble, en virtud que el ente administrador y recaudador del impuesto toma como valor base, el consignado en

el contrato de enajenación, por lo que esta forma de actualización es el único medio que permite una eficiente recaudación del impuesto.

4.2.3 Avalúo técnico practicado por valuador autorizado

Esta es otra de las formas que permite plasmar un panorama fiscal que dota de certeza jurídica a través de la práctica de un avalúo fiscal, toda vez que el experto valuador autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, realiza un estudio técnico jurídico, sobre el bien inmueble objeto de la valuación.

Para una mejor comprensión se analizan los pasos y documentos que deben presentarse en un expediente de avalúo practicado por valuador autorizado; como:

- a) El informe del avalúo, que no es más que el medio de comunicación entre el valuador autorizado y la institución responsable de los registros de matrícula fiscal para efectos del registro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- b) El contenido que refleja el trabajo del valuador autorizado y que debe contener la descripción de las característica intrínsecas y extrínsecas del bien inmueble en estudio valuatorio,
- c) Tercer paso dato muy importante que no se puede pasar por alto, es el plazo de validez que tiene el avalúo, dentro de los seis meses siguientes a su elaboración.



d) Cuarto paso el más importante, el expediente de valuación de inmueble debe presentarse al DICABI o municipalidad, el cual debe ir acompañado con los siguientes documentos:

- Solicitud del propietario o poseedor del inmueble dirigida a la DICABI o la municipalidad.
- Informe de avalúo bajo juramento, con fecha no mayor a seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación de inmueble.
- Certificación del Registro General de la Propiedad, extendido en fecha no mayor a los seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación del bien inmueble.
- Plano o croquis de localización, en formato A3 o A4
- Para bienes inmuebles urbanos: se dibujará la manzana donde esté ubicado el inmueble, indicando la nomenclatura municipal.
- Para bienes inmuebles colindantes a centros poblados: se indicarán las vías de acceso y elementos de infraestructura que se consideren permanentes, como escuelas, iglesias, centros de salud, gasolineras etc.



- Para bienes inmuebles rurales: se indicará la población más cercana, indicando distancias y vías de acceso, además de referenciar las aldeas, caseríos, fincas, ríos etc...
- Fotografías de vías de acceso, fachada de la construcción, del interior de la construcción y el terreno.

La persona que practica el avalúo fiscal debe ser un profesional técnico, que cuenta con la autorización y registro de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles. Así mismo puede practicar toda clase de avalúos que sea requerido, en cualquier parte de la república.

De lo expuesto anteriormente expuesto se puede decir que este mecanismo de actualización al valor fiscal no es muy utilizado en virtud que la contratación de dichos técnicos es muy onerosa y los contribuyentes o propietarios, en su mayoría no cuentan con recursos económicos para la contratación de dichos técnicos, por lo que es otra de las debilidades con las que cuenta el ente recaudador y administrador del impuesto para actualizar el valor fiscal.

3.2.4. Avalúo directo

El Estado a través de un valuator es quien le asigna el valor al inmueble, y determina el valor que le corresponde a cada propiedad, en la presente investigación se dará a



conocer las divergencias existentes en lo que respecta al avalúo directo que practica el ente recaudador del impuesto.

4.3. El derecho de audiencia en el avalúo directo establecido en el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Actualmente no es posible actualizar el valor fiscal de bienes inmuebles, a través del avalúo directo, en virtud que con la entrada en vigencia del manual de avalúos emitido por Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) las municipalidades que administren y cobren el Impuesto Único Sobre Inmuebles, deben hacer un estudio técnico, para determinar zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas económicas haciendo un estudio de valores de mercado y sectorizando las zonas, que conforman el municipio. Una vez establecidos los valores comerciales, de conformidad con el manual de avalúos, las municipalidades a través del Concejo Municipal deben aprobar estos valores y presentarlos al DICABI, para que éste los analice y los apruebe. Una vez aprobados los traslada a la municipalidad para que establezca los porcentajes a utilizar, mismos que van del 20% al 50% de descuento de esos valores comerciales para que sean aplicados como base imponible del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

En la actualidad, no se tienen establecidas las zonas homogéneas físicas ni las económicas, únicamente se utilizan los valores tomando los puntos de información que son los valores que se tienen por zona que datan de años anteriores.



Por lo anteriormente expuesto, se puede indicar que este mecanismo de actualización al valor fiscal a través del avalúo directo, posee debilidades técnicas que no permiten su aplicación dando lugar a que el ente recaudador y administrador del Impuesto Único Sobre Inmuebles, no pueda actualizar el valor fiscal a propiedades inscritas con un valor subvalorado, produciendo una deficiente recaudación del impuesto.

4.4. Del derecho de audiencia y su vulneración

Es necesario reconocer que el derecho humano a un debido proceso, se materializa de manera diferente en procesos escritos y en procesos orales y por audiencias. La garantía es la misma, pero no es igual la forma de aplicación, lo que se explica, y lo que sirve de base, porque en una y otra tipología de procesos, el juez y las partes deben actuar de distinta manera.

El Artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece lo siguiente: Derecho de defensa. “La defensa de la persona y sus derechos son inviolables...”

Se consideró confrontado el derecho de defensa toda vez, que la resolución en que se declara el aumento del valor del inmueble fuera de la realidad en el avalúo directo dictada por la municipalidad, y con diferentes valores a lo que está establecido en el manual de valuación inmobiliaria del Ministerio de Finanzas Públicas, contraviene la



realidad de los hechos ocurridos. En este sentido se vulnera notoriamente el derecho de defensa, pues muchas veces no notifica de este nuevo valor.

Al respecto, la Corte de Constitucionalidad menciona en sentencia dictada dentro del expediente 1175-2007, que “El debido proceso es un principio jurídico netamente procesal o sustantivo, según el cual, toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del procedimiento que se trate, y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones frente al juez competente para resolver (...)” En este caso al departamento del catastro y recaudación de impuesto único sobre inmueble de la municipalidad.

Así mismo el Artículo 154 Constitucional establece lo siguiente: que los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella, porque al pretender modificar un impuesto mediante la emisión de tablas de valores de construcción y de terreno que servirán de base para modificar los valores fiscales, lo cual es facultad exclusiva del Congreso de la República, pues el Acuerdo de Consejo Municipal modifica el Impuesto Único Sobre Inmuebles ya que el monto a pagar en concepto del citado Impuesto se determina aplicando el porcentaje que indican las tasas establecidas en el Artículo 11 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles; a los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto, como lo preceptúa el Artículo 4 de la misma Ley.



Aunado a las garantías o normativas constitucionales citadas y violadas también se ha violado el derecho de audiencia consagrado en el Artículo 12 constitucional, al respecto cabe reiterar que el Tribunal Constitucional ya ha sentado tesis concluyente. “Los derechos de audiencia y al debido proceso reconocidos en el Artículo 12 de la ley fundamental, y al provenir de una norma general prevista en la parte dogmática, deben tener plena observancia en todo procedimiento, en que se sancione, condenen o afectes derechos de una persona. Tienen mayor relevancia y características en los procesos judiciales, es cierto, pero su aplicación es imperativa en todo tipo de procedimiento, aún ante la administración pública y órgano legislativo y cualquier otra esfera de actuación, media vez, por actos del poder público, se afecten derechos de una persona. Tales derechos abarcan la potestad de ser oído de ofrecer y producir medios de prueba, y de rebatir las argumentaciones deducidas, y el pronunciamiento definitivo de conformidad con la ley. Su observancia es vital por cuanto determina protección de los derechos de la persona y fortalece la seguridad jurídica “. Gaceta: 57, expediente 272-00 página 121 sentencia del 6 de julio año 2000, Corte de Constitucionalidad. Gaceta: 79, expediente 3119-2005, sentencia del 27 de marzo del año 2006 de la Corte de Constitucionalidad. Gaceta: 79, expediente 1281-05, sentencia del 21 de febrero del año 2006 de la Corte de Constitucionalidad.

Ya que, se modifican los valores de los inmuebles, se está modificando la base impositiva del Impuesto Único sobre Inmuebles, prevista en el Artículo 4, ya que esta norma regula que la base imponible de este impuesto estará constituida por los valores



de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto, y agrega que, para establecer los valores se considerará:

1. El valor del terreno;
2. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y las mejoras;
3. El valor de los cultivos permanentes;
4. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
5. Naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares",

Disposición que resulta inobservada al aprobar las tablas de valores fiscales por metro cuadrado de construcción y por metro cuadrado de terreno, porque al aplicar sus bases se modificará el valor de los inmuebles a los que se refiere el Artículo 4 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, lo que implica modificación de la base imponible del Impuesto Único sobre Inmuebles, aumentándola considerablemente, violando con ello la norma constitucional, amparada en la literal d) del Artículo 239 de la Constitución que establece que la base imponible de un impuesto, solo puede ser decretada o



modificada por el Congreso de la República; así mismo viola el último párrafo del artículo 239 de la Constitución que establece que son nulas ipso jure las disposiciones jerárquicamente inferiores a la ley que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo y que las disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer procedimientos que faciliten su recaudación, ya que un Acuerdo de Consejo Municipal, pese a ser norma de menor jerarquía, modifica y tergiversa la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles lo que hace que las disposiciones del Acuerdo de consejo Municipal sean nulas ipso jure conforme al último párrafo del Artículo 239 constitucional.

El Concejo Municipal emite Acuerdos estableciendo tablas de valores por metro cuadrado de construcción para los inmuebles ubicados dentro de su Municipio, con el objeto de fijar el valor fiscal de los inmuebles sujetos al pago del Impuesto Único sobre Inmuebles, acuerdos que viola la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que corresponde con exclusividad al Congreso de la República decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, así como también determinar las bases de recaudación, porque al emitir una tabla de valores por metro cuadrado de construcción y por metro cuadrado de terreno para inmuebles ubicados dentro del Municipio, modifican lo relativo a las bases de recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles, pues en la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se definen en sus Artículos 3º, 4º y 5º los elementos que han de considerarse para que se concrete el hecho generador de la obligación tributaria.



4.5. Algunas consideraciones

El Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, regula la forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, a través de cuatro supuestos la Dirección de Catastro de las Municipalidades, se puede decir que los procedimientos que contempla la norma legal citada, para llevar a cabo las modificaciones al valor fiscal, presentan debilidades técnicas, legales y administrativas que no permiten al ente recaudador del impuesto aplicar correctamente la Ley, por existir incompatibilidades técnicas que, de conformidad con las exigencias actuales y el manual de avalúos vigente, se hacen inaplicables e inoperantes, dando lugar a que el ente recaudador del impuesto no pueda reparar los valores en aquellos inmuebles sobrevalorados.

De lo expuesto, se permite indicar los lineamientos que a criterio se deben de realizar, para que el ente recaudador del impuesto pueda aplicar de una forma adecuada los procedimientos de actualización al valor fiscal que contempla la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

- En el caso de la forma de actualización al valor fiscal por medio de la declaración fiscal a través del autoavalúo, se considera que debe de otorgarse al ente recaudador del impuesto potestad para sancionar aquellos propietarios de bienes inmuebles que no se presenten a realizar la declaración fiscal, cuando se le ha señalado audiencia respectiva, por parte del ente recaudador del impuesto; en relación al valor asignado por los contribuyentes en la declaración fiscal, sería



necesario otorgarle facultades al departamento técnico del ente recaudador del impuesto, que le permita modificar los valores consignados en el formulario de autoavalúo, en aquellos casos que lo ameriten previa visita técnica de campo en donde se logre establecer que existe discrepancia entre el valor asignado por el contribuyente y el informe de la inspección ocular, de acuerdo a la zona o sector en el que se encuentre ubicado el bien inmueble.

- En aquellas municipalidades que practiquen avalúos directos con el fin de actualizar la base imponible de aquellos inmuebles subvalorados, es necesario que los valuadores se les otorgue capacitación constante, con el fin de unificar procedimientos de acuerdo a las exigencias técnicas establecidas en el manual de avalúos y con criterio amplio que permita al contribuyente el derecho de reparar dicho valor.
- Cuando el contribuyente necesite hacer su declaración fiscal, a través de un valuador autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, el departamento que lleva el control de estos valuadores, debe de crear una tabla en donde se estipulen los honorarios que debe de percibir el profesional por la prestación de sus servicios, esto contrarrestaría los cobros desmesurados que en la actualidad son objeto los contribuyentes que contratan dichos servicios y traería consigo que esta forma de actualización al valor fiscal sea la de mayor demanda en virtud como ya se mencionó antes, un avalúo practicado por valuador autorizado



dota de certeza jurídica el valor asignado así como de la documentación legal y técnica que se acompaña.

- En aquellos casos en los cuales el ente recaudador del impuesto actualiza el valor fiscal a través de enajenación o bien cuando el impuesto es cobrado de conformidad con el valor consignado en el contrato de compraventa, es importante señalar que debe otorgarse al contribuyente el derecho de solicitar al ente recaudador del impuesto considerar el valor por el cual se encuentra tributando, en virtud que en la mayoría de los casos bajo el sistema de fondo de hipotecas aseguradas el valor del inmueble que allí se consigna es el de valor comercial y no el fiscal como debe de ser tomado.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En este trabajo se analiza la vulneración del derecho de audiencia por parte, del departamento de Catastro y Cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, al momento de realizar el avalúo directo, ya que la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles faculta a las municipalidades para la re valuación de determinado bien inmueble, el Artículo 13 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, se traslada a la Municipalidad para la recaudación y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para que se efectúe los avalúos necesarios, no significa que la municipalidad pretenda que se le trasladó la facultad de crear, modificar o aplicar a su antojo el Impuesto Único Sobre Inmuebles; asignándole un valor a su antojo; es decir, no se trata de un traslado con facultades absolutas para la Municipalidad, en cuanto al manejo y administración del impuesto; sino que, es una transferencia con la obligación municipal de aplicar los procedimientos de avalúo, determinación del impuesto y administración del mismo.

La Municipalidad, a través de su Departamento de Cobro de Impuesto Único Sobre Inmuebles, actúa de una manera muy indiferente a las consecuencias que trae dicho impuesto, por una parte afecta la economía de los vecinos y por la otra, desde que se le delegó el cobro y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles no se apega a la ley ni a la realidad física de los inmuebles, pues solo ve el marco desde el punto de vista económico, cobrando tarifas muy altas; los requisitos que solicita para la inscripción de un inmueble son innecesarias y onerosas.





BIBLIOGRAFÍA

GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario. **La defensa de la Constitución**. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1983.

GIULLIANI FOUNROUGE, Carlos María. **Derecho financiero**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma. 1993

HERRERA GARCIA, Jorge Alberto. **Análisis jurídico del Impuesto Único Sobre Inmuebles; su aplicación según los principios constitucionales de los impuestos en el municipio de Huehuetenango**. Guatemala: Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. Guatemala. 2004.

http://www.funcede.org/joomla/attachments/061_Manual_13.pdf **Manual Introductorio para la administración del impuesto único sobre inmuebles**. (consultado el 26 de junio de 2020)

http://www.minfin.gob.gt/archivos/publicaciones/s_imp_tri.pdf **Ministerio de Finanzas Públicas**. Guatemala. (Consultada el 20 de junio 2020)

JEVONS, W.S. **La teoría económica**. Madrid, España: Ed. Pirámide, 1998

MADRID HERRERA DE SIERRA, Telma Hildangelica. **La recaudación del Impuesto Unico sobre Inmuebles en la cabecera municipal de San Pablo Jocopilas, del departamento de Suchitepéquez, por el período 2000-2004**. Guatemala: Tesis. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Guatemala. 2006.

MC. MICHAEL, S. **Tratado de tasación**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Labor, S.A. 1.949.

Ministerio de Finanzas Públicas, Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles. **Manual de valuación inmobiliaria**. Guatemala: (s.e.) 2005

NAJERA FLORES, Lizett y Díaz Dubón, Carmen. **Derecho financiero II**. Guatemala: Ed. Praxis. 2002.

ROCA MENÉNDEZ, Edgar Manfredo. **Principios jurídicos de los impuestos. Análisis de la legislación guatemalteca**. Guatemala: Tesis de grado

RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. **Derecho fiscal**. México: Ed. Oxford, 2014



VALDEZ COSTA, Ramón Instituciones del derecho tributario. Buenos Aires, Argentina, Ed. Desalma, 1996

VILLEGAS, Héctor. Curso de finanzas, derecho financiero y tributario. Buenos Aires, Argentina: Ed. Talleres Hex Print S. R, L. 1997.

Legislación:

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

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

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

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

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