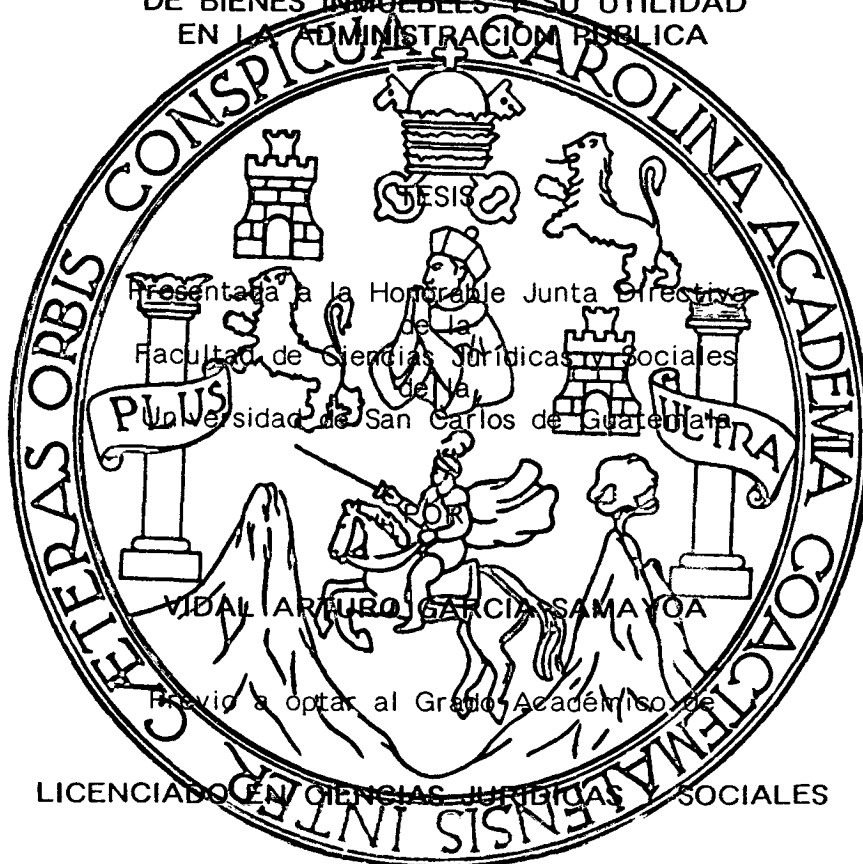


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

PROCEDIMIENTO LEGAL DEL AVALUO  
DE BIENES INMUEBLES Y SU UTILIDAD  
EN LA ADMINISTRACION PUBLICA



Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Enero de 1995

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

DL  
04  
T(1755)

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

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizábal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN  
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO	
(en funciones)	Dr. Jorge Romero Imeri
EXAMINADOR	Lic. Mario Vinicio Castañeda Paz
EXAMINADOR	Lic. Carlos Raúl Alvarado Arellano
EXAMINADOR	Lic. Raúl Mérida Ibarra
SECRETARIO	Lic. Homero López Mijangos

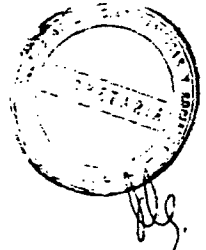
**NOTA:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



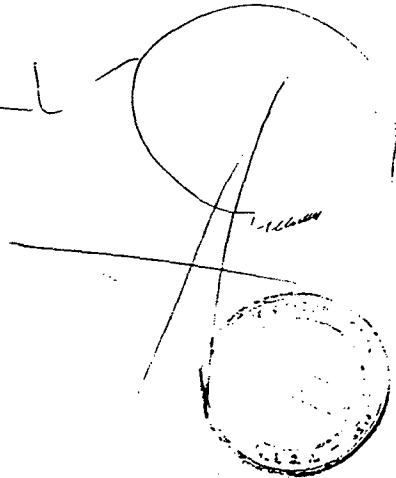
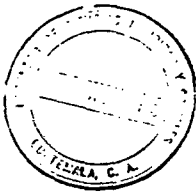
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, agosto doce, de mil novecientos nov-enticuatro.

Atentamente pase al Licenciado OSCAR EDMUNDO BOLANOS PARA-  
.A, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Ba-  
chiller VIDAL ARTURO GARCIA SAMAVOA y en su oportunidad e-  
mita el dictamen correspondiente. -----



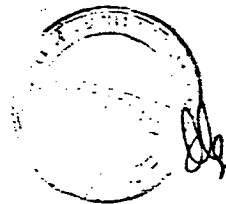
LIC. OSCAR EDMUNDO SOLAROS PARADA

Abogado y Notario

Oficina: 14 Calle 7-26, Zona 1

Tels.: 519240-26333

Guatemala, C. A.



3996-94

Guatemala, 25 de noviembre de 1994.

Señor Decano:

Tengo el honor de informar que, conforme providencia de fecha 12 de agosto del año en curso de ese Decanato, se me designó para revisar y emitir dictamen relativo al trabajo de tesis del Bachiller VIDAL ARTURO GARCIA SAMAYOA, intitulado "PROCEDIMIENTO LEGAL DEL AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y SU UTILIDAD EN LA ADMINISTRACION PUBLICA". El tema escogido es meritorio para que pueda ser aceptado en el examen público reglamentario que sustentará el Sr. García Samayoa, previo a obtener los títulos de Abogado y Notario y el grado académico de Licenciado en ciencias Jurídicas y Sociales.

El suscrito considera que, el punto central de vista sobre el cual giran las explicaciones doctrinarias y legales, son los casos concretos de las diferentes clases de avalúos, que a juzgar por la revisión que llevé a cabo, es de utilidad práctica el trabajo que se menciona en párrafo que antecede; al finalizar, el autor asienta sus conclusiones como producto del estudio y de su experiencia, como valuator oficial que fue del Ex-Departamento de Catastro y Matrícula Fiscal de la Dirección General de Rentas Internas, hoy Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI.

Le reitero las muestras de mi consideración más distinguida.

Oscar Edmundo Solaros Parada

ABOGADO Y NOTARIO  
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
SELECCIONARIA

Señor Decano de la Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la Universidad de San Carlos  
de Guatemala.

Lic. Juan Francisco Flores Juárez.  
PRESENTE.

28 NOV. 1994

RECIBIDO

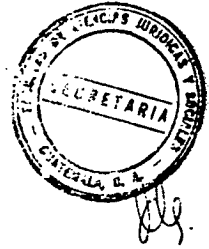
18  
OFICIAL

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



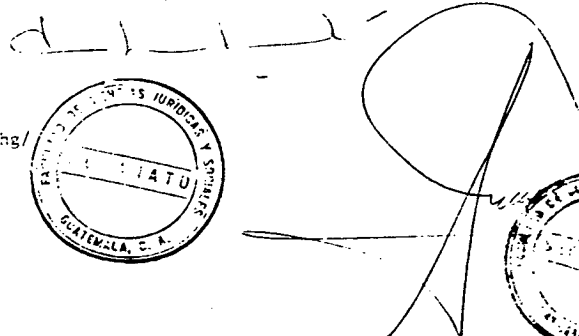
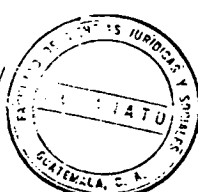

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, noiviembre veintinueve, de mil novecientos  
noventicuatro. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
impresión del trabajo de tesis del Bachiller VIDAL ARTURO  
GARCIA SAMAYOA intitulado "PROCEDIMIENTO LEGAL DEL AVALUO  
DE BIENES INMUEBLES Y SU UTILIDAD EN LA ADMINISTRACION  
PUBLICA". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico  
Profesionales y Público de Tesis. -----

ang/   
  


## DEDICATORIA

- A DIOS NUESTRO SEÑOR.  
Gracias Dios mio, por permitirme alcanzar esta meta. Fuente de sabiduría.
- A MIS PADRES.  
Con profundo amor y mínima recompensa a sus bendiciones y sacrificios.
- A MI ESPOSA.  
Agradecido por su apoyo moral y la culminación de esta meta fue gracias a tu motivación.
- A MIS HIJOS.  
Como un ejemplo que, en el camino de sus vidas han de seguir.
- A MIS HERMANOS.  
Con fraternidad y agradecimiento por su apoyo moral.
- A MIS CUÑADOS.  
Con afecto.
- A MIS CATEDRATICOS.  
Gracias por su orientación.
- A MI ASESOR.  
Gracias por guiarme en la elaboración de esta tesis.
- A MIS ASESORES DEL BUFETE POPULAR.  
Gracias por su magnífica supervisión.
- A MIS AMIGOS.  
Con especial afecto.

A MIS COMPAÑEROS DE ESTUDIOS.

Con quienes compartimos gratos e inolvidables momentos de nuestra vida universitaria.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

# I N D I C E

## INTRODUCCION

i

## CAPITULO I

1.	El avalúo . . . . .	1
2.	Concepto . . . . .	1
3.	¿Qué es Avalúo? . . . . .	1
4.	¿Qué es Reavalúo? . . . . .	4
5.	¿Qué es Contraavalúo? . . . . .	4
6.	¿Qué es Impugnación? . . . . .	4
7.	Definición de Inmueble . . . . .	5

## CAPITULO II

8.	Clasificación de los Avalúos en la Legislación Guatemalteca . . . . .	7
9.	Forma de establecer el Capital Arquitectónico. . . . .	14
10.	Artesonado y Cubierta de Techado . . . . .	15
11.	Parámetros para Avalúo . . . . .	17

## CAPITULO III

12.	TRASCENDENCIA TECNICA, JURIDICA, ECONOMICA: Y FIS- CAL DE LOS AVALUOS EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA.	21
13.	Importancia Técnica . . . . .	21
14.	Importancia Jurídica . . . . .	22
15.	Importancia Económica. . . . .	27
16.	Importancia Fiscal . . . . .	29



	Págs.
17. Aplicación de Plusvalías. . . . .	30

CAPITULO IV

18. Análisis de Avalúos. . . . .	35
19. Casos Concretos . . . . .	35
20. Análisis. . . . .	67
21. Gráficas. . . . .	69

CAPITULO V

22. Impugnación de las Resoluciones de Avalúos. .	73
23. Recurso de Revocatoria. . . . .	74
24. Recurso de Reposición . . . . .	75
25. Silencio Administrativo . . . . .	76
26. Litis . . . . .	76
27. Avalúo de Experto Tercero en Discordia. . . .	76
28. Conclusiones. . . . .	79
29. Recomendaciones . . . . .	83
30. Bibliografía. . . . .	85
31. Leyes Consultadas . . . . .	87

## INTRODUCCION

Los planteamientos que se formulan en el trabajo de tesis intitulado "Procedimiento Legal del Avalúo de Bienes Inmuebles y su Utilidad en la Administración Pública," tienen por objeto presentar una panorámica lo más analítica que fuera posible, enfocando las variables de mayor relevancia según la importancia del tema.

Es de advertir que, en el tesario no apareció otro idéntico o parecido, lo que hace suponer que el tema no había despertado interés, por ello encajó para el fin que fuera propuesto y concedido, previa solicitud que llenó los requisitos que conforman el plan de tesis y plan de trabajo para elaborar tesis.

Entre los objetivos que se persiguen con la elaboración del presente trabajo están; primero: destacar la importancia que tienen los avalúos en el ámbito jurídico, económico, técnico y fiscal; segundo: dar a conocer las variables sobre las que se fundamenta un avalúo y que constituyen propiedades o características propias de cada finca objeto de avalúo tales como lugar de ubicación, extensión superficial, dimensiones de frente y fondo, factores de plusvalía y minusvalía; y tercero: realizar una investigación para verificar con qué frecuencia se valúan o revalúan los bienes inmuebles en Guatemala.

Las hipótesis que sirvieron de guía para la investigación fueron varias. Se comienza por la del fin condicionado que consiste en dar a conocer en esta tesis los efectos jurídicos que producen los avalúos voluntarios y conflictivos y sus consecuencias en ámbitos diversos; así también, se supone que los casos concretos de avalúos analizados según el lapso escogido, del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, para el Departamento de Guatemala, bajo la hipótesis que en ese lapso de tiempo concurrirían todas las clases de avalúos descritos en el primer capítulo de esta tesis.

Otras de las hipótesis se construyeron en torno a las bases legales y leyes referidas a tasaciones inmobiliarias, que por cierto se encuentran difusas y contradictorias, de tal manera que impiden la labor del valuador, como sucede con las bases legales de la "valuación en masa" que sustituyó al sistema tradicional consistente en el avalúo individual de valuadores autorizados, mas al correr del tiempo, se torna a poner en práctica este último, sin derogar o reformar la ley que rige el sistema "valuación en masa".

Puedo asegurar que se probaron las hipótesis ya mencionadas, pero parcialmente, dada la delimitación del cronograma objeto de investigación (4 de mayo al 16 de noviembre de 1993) en el que se suponía investigar las valuaciones en todas sus clases, rangos y cuantías, en todo el

Departamento de Guatemala; mas ese proyecto fue, en parte positivo, por haberse establecido fehacientemente valuaciones hechas sólo en cuatro municipios del mencionado Departamento, constándose que las variedades más utilizadas fueron las valuaciones para liquidar sucesiones testamentarias o intestadas, así como las que sirven de base para fijar el impuesto único sobre inmuebles.

Métodos de investigación utilizados. Fueron utilizados los siguientes: a) METODO INDUCTIVO: porque a la experiencia de los casos concretos de la valuación del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, que va de lo particular a lo general, puede establecerse una ley general para todos los casos análogos, investigados y pendientes de investigar; b) METODO DE LAS CIENCIAS HISTORICAS: por estar en íntima dependencia de su objeto, partiendo de indicios y documentos y basándose en los testimonios válidos.

Como conclusión general, puedo decir que el punto central sobre el cual giran los casos concretos, delimitados cronológica y geográficamente, fue diseñado con la asesoría del Licenciado LUIS HAROLDO RAMIREZ URBINA a quien se le agradece ese gesto de generosidad por la orientación impartida en los prolegómenos de conocimiento e información avaluatorios, ello me ayudó a perfeccionar el material de información y análisis que originalmente se encontraba incompleto y quizá falto de suficiente madurez.

Conforme investigación documental, los resultados reales fueron distintos a lo programado, por la creencia que se tenía en el sentido que todos los expedientes de valuación practicados del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, que obran en el archivo de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), correspondían a todo el departamento de Guatemala, pero es el caso que, según lo indagado en los propios archivos, aparecen valuaciones de sólo 4 municipios, para liquidar sucesiones post mortem y para establecer el Impuesto Unico Sobre Inmuebles. En el resto de municipios a juzgar por las gráficas numeradas del uno al tres de la presente tesis, la mayoría de propietarios no han valuado las propiedades en perjuicio de unos pocos que sí, han llevado a la práctica sus tasaciones, de ahí la razón de las altas tasas contenidas en las tablas de la citada institución para el cobro del impuesto. Tal situación incómoda, desaparecería si las autoridades fiscales exigieran tasaciones genéricas, función que no realiza DICABI no obstante encontrarse investida de autoridad para practicar avalúos oficiales.

## CAPITULO I

### 1. EL AVALUO. CONCEPTO

#### 1.1. Generalidades

##### 1.1.1. ¿Qué es avalúo o tasación?

El ilustre abogado iberoamericano Ossorio y Florit (español por nacimiento y argentino por haber adoptado esa nacionalidad) dice. "Avalúo. Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos actos; ya que, por equivalente a tasación, es aplicable a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria o prendaria, a la estimación de las mercaderías sujetas al pago de los derechos arancelarios, a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, a las sucesiones mortis causa, para la valoración de los bienes, a efecto de su partición".(1) Para el tratadista guatemalteco Dávila Martínez "es la ponderación o medida del precio estimativo de un bien o cosa".(2)

-----

(1) Ossorio, Manuel: Diccionario de CC. JJ. PP. y SS. Libro de edición argentina. Editorial Heliasta, S.R.L. 1ra. Edición 1974. pág. 75.

(2) Dávila Martínez, Felipe E., Valoración de Inmuebles Urbanos 1ra. Edición Tip. Nac. Guatemala 1960 Pág. 17.

Federico Puig Peña, de la carrera fiscal nos dice: "Si necesaria es la operación del inventario para llegar a la liquidación de la sociedad conyugal, también lo es la del avalúo o tasación ya que sin determinar el valor de los bienes inventariados, mal puede llegarse a su exacta distribución".(3) En otro de sus tomos dice: "avalúo. Siendo la finalidad del inventario la concreción del activo y pasivo de la herencia, determinando e individualizando los bienes, derechos y acciones de la sucesión, el avalúo tiene por así decirlo, una finalidad complementaria de aquél, pues a cada objeto descrito añade su propia valoración, que es precisamente la que da el tono contable para la determinación de la masa activa y las adjudicaciones en particular. Tal valoración puede venir ya hecha por el testado, o puede hacerse por acuerdo de los interesados con un criterio de concordia, nada obsta, empero, a que pueda hacerse por arbitraje o bien incluso por contadores-partidores asistidos por peritos. Pero en todo caso, ha de ajustarse a los conceptos y tipos de la legislación del impuesto de derechos reales, para evitar que sean rechazadas las valoraciones hechas y tenga que rectificarse la partición efectuada. Además, aun de ser tenidos muy en cuenta los legatarios de parte alicuota, los derechos del cónyuge y los de los acreedores, cuando no sean parte en el juicio de testamentaria así como, en ciertos casos, los lega-

-----  
(3) Puig Peña, Federico, Derecho Civil Español 3a. Edición, Ediciones Pirámide, S.A. Madrid 1976. 5o. Tomo Pág. 181.

tarios particulares que pueden reclamar de agravio contra las valoraciones, si con ellas se perjudicara los respectivos derechos de cada uno de ellos.

En la práctica suele consignarse a continuación de la descripción de la cosa, su valor o tasación en letra de la misma, y se saca después en cifra a la columna correspondiente dicha tasación, para lograr la suma total del caudal hereditario."(4)

La enciclopedia LEXIS, EDITORIAL FRANCISCO SEIX, S.A., da las siguientes definiciones: "Avalúo. Valoración". De esta pasamos a definir el término "valoración", así: "Valoración f. acción y efecto de valorar. Valorar o valorear. Determinar el valor de una cosa; poner precio."(5)

Guillermo Cabanellas indica lo siguiente; "AVALUO. (6) acción y efecto de valuar, esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate. Tasación; justiprecio." También indica lo siguiente: "en las sucesiones, y de modo especial en las aceptadas

(4) Op. Cit. Tomo 6o. Pág. 83.

(5) Enciclopedia Lexis Ira. Edición. Editorial Francisco Seix, S.A. España 1962. Tomo X Pág. 320.

(6) Cabanellas, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, 11a. Edición. Editorial Heliasta S.R.L. República Argentina 1976. Tomo I Pág. 247.



a beneficio de inventario o en las que concurren varios herederos luego del inventario, y cual complemento del mismo, se procede al avalúo de los bienes de la herencia, base determinante del haber líquido y de las cuotas fijadas por la ley o por el testador, o combinadamente entre aquellos y este."

1.2. Segunda parte del concepto. A continuación, expongo conceptos que a mi juicio son necesarios tener en cuenta, especialmente en casos de impugnación de avalúos.

¿Qué es reavalúo? "Es la redeterminación del precio estimativo de un bien o cosa sometida a juicio de valoración anterior."(7)

¿Que es contraavalúo? "Es la objeción contraria en estimativa de precio o tasación, para el encuentro de la equidad sobre el valor de un bien o cosa."

#### IMPUGNACION.

"Objeción, refutación, Contradicción. Se refiere tanto a los actos y escritos de la parte contraria, cuando pueden ser objeto de discusión ante los tribunales, como a las resoluciones judiciales que sean firmes y contra las cuales cabe algún recurso. (Diccionario de Derecho Usual).

-----  
(7) OP. Cit. Pág. 17.

Actitud igual ante disposiciones o resoluciones en la vía administrativa."(8)

DEFINICION DE INMUEBLE:

Antes de detallar la clasificación de avalúos de inmuebles, definiremos que: "inmueble es un bien por naturaleza fijo en el espacio, primariamente el suelo y o las construcciones, circunscrito dentro de cercas, vallados, setos o muros, cuando está jurídicamente incorporado al aprovechamiento activo o en estado ocioso, pero ya sujeto a la apropiación de hecho por acción posesoria o de uso, o por razón de derecho."(9)

Este concepto corresponde a la tipificación del inmueble primario y que también se le puede llamar simple, mas este inmueble, según la modalidad a que se le destine o según provecho o conveniencia que de él quiera obtenerse, se acostumbra transformar en bien inmueble compuesto, que también suele llamársele solar compuesto, por quedar formado por el suelo y la construcción. Arquitectónicamente, a la parte construida se le llama vuelo. No es condición indispensable que, el inmueble esté circunscrito dentro de cercas, muros o setos, vallados, etc., puesto que debe haber inmueble, que sin estar delimitado fisi-

-----  
(8) Opus cit. pág. 366.

(9) Op. cit. pág. 18.

camente por dichos elementos perimetrales, tenga existencia de derecho por inscripción en el Registro de la Propiedad, según doctrinas jurídicas.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DE LOS AVALUOS EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA

#### 2. CLASES DE AVALUOS

- Avalúo Fiscal;
- Avalúo Judicial;
- Avalúo Bancario;
- Avalúo Simple Urbano;
- Avalúo Completo Urbano;
- / Avalúo Simple Rural;
- Avalúo Racional Urbano;
- Avalúo Racional Rural;
- Avalúo Unitario;
- Avalúo Corporativo Simple;
- Avalúo Corporativo Completo;

Felipe Eleodoro Dávila Martínez nos describe detalladamente, todas y cada una de las clases de avalúo que se conoce. A continuación damos a conocer las que nos parecen más importantes (listado). El connotado tratadista nos define cada avalúo de la siguiente manera:

#### 2.1. Avalúo Fiscal.(10)

-----  
(10) Op. Cit. pág. 19.

"Es el de tipo regimentado en Guatemala, para cobro de impuestos, no autónomo, lo que quiere decir que su base es tabular (valores precalculados en Tablas Oficiales). Sin embargo, los valuadores particulares en avalúos destinados a la tasa de impuestos, pueden aplicar la tasación que, preceptúa el artículo 1463 del Código Fiscal." (Dto. 261 Gubernativo).

#### AVALUO JUDICIAL:

"Es el que ordenan practicar las autoridades del Organismo Judicial (jueces de los ramos civil y criminal) para dirimir las pendencias en que tiene que juzgar y sentenciar. Este avalúo, por la finalidad a que se le destina, es muy delicado; el valuador, para su práctica, ha de procurar valerse de cuantos medios racionales estén a su alcance y de la combinación adecuada de los demás métodos avaluatorios conocidos, para el mejor acierto en la tasación."

#### AVALUO COMERCIAL:

"Este avalúo se usa para la compraventa y permuta de inmuebles conforme a precio de mercado. Aproximadamente es más alto en un 10% ó 15% que el avalúo bancario. Corrientemente se hace por estimación de los elementos inmobiliarios: unidad métrica de suelo y vuelo, inclusive los precios de agua fría potable, aditamentos ornamentales y de servicio de los inmuebles urbanos.

Este avalúo es intuitivo. La práctica determina los aciertos que el valuador puede alcanzar."

AVALUO BANCARIO:

Este avalúo es el que practican los valuadores de las instituciones bancarias para el otorgamiento de créditos hipotecarios y prendarios. Propiamente es un avalúo convencional de seguridad por la índole de las finalidades a que se destina. Sus índices son más bajos, en un 25% ó 30%, que los del avalúo fiscal."

AVALUO SIMPLE URBANO:

"Es el que se practica a un solar urbano sin edificación. Hay casos en que, por medio de lotificaciones, el avalúo también es de tipo simple urbano, porque suele ocurrir que sólo ha de tasarse la construcción, debido a que el terreno está en proceso de pago por abonos al dueño de la lotificación.

AVALUO COMPLETO URBANO:

Es el que incluye el suelo, la construcción, las instalaciones, artefactos ornamentales y de servicio que se fija al inmueble.

**AVALUO SIMPLE RURAL:**

Es el que se hace a un terreno rústico, inculto o con cultivos menores (de sembradío), sin construcciones formales, sin maquinaria, o sin que contenga importante número de cabezas de ganado mayor, sea cual fuere la extensión del fundo.

**AVALUO RACIONAL URBANO:**

Este avalúo se hace en la productividad real del complejo urbano. Es sencillo, basta con tener a la vista el contrato de alquileres de los últimos seis meses que presente el inquilino para establecer el alquiler mensual, en cuya función se calcula el precio del inmueble por capitalización al tipo de interés correspondiente.

**AVALUO RACIONAL RURAL:**

En esencia, el procedimiento es el mismo que el descrito para inmueble urbano; sin embargo, los medios para comprobar la productividad real agropecuaria son diferentes. En síntesis - se reducen a la comprobación de la utilidad líquida promedia de los últimos diez años o, por lo menos, del último quinquenio de operaciones agropecuarias, con cuya base se procede a la capitalización en función del tipo de interés correspondiente.

**AVALUO UNITARIO:**

Es el que se practica por una sola persona.

**AVALUO CORPORATIVO SIMPLE:**

Es el que se practica por una comisión integrada por un valuador y un asesor técnico de la especialidad a que se contraiga el avalúo, por ejemplo: el avalúo de un predio que el Estado necesita adquirir para la construcción de un edificio escolar. En este caso, el valuador puede acompañarse de un pedagogo, a efecto de obtener de él todas aquellas informaciones y explicaciones técnicas relativas a los requisitos y condiciones que conforme a las prescripciones de la pedagogía moderna deban reunir los solares y las edificaciones destinadas a la educación, según la naturaleza del plantel (institutos industriales, agrícolas, de artes y oficios, de enseñanza comercial, etcétera). Si se tratare de avalúo de un predio propuesto para la construcción de un hospital, el valuador puede requerir la asesoría de un médico o de un ingeniero sanitario. En ambos casos, para la mejor apreciación de las ventajas o desventajas que afecten a los terrenos dados los fines a que se proyecte destinarlos y aplicarles con esa base, avalúos ajustados a la equidad.

**AVALUO CORPORATIVO COMPLETO:**



Para este avalúo se integra la comisión compuesta de dos valuadores y uno o varios técnicos de la rama de que se trate para la elaboración del dictamen de justiprecio. Los valuadores pueden requerir de los técnicos, los estudios por escrito y planos que deban aportar como base del justiprecio.

De lo expuesto colegimos que, la integración a que se contraen las descripciones de los párrafos que anteceden, obedece únicamente a estimación de criterio, pues en Guatemala no habiendo aún, Reglamento de Avalúo, emitido por el Estado, como consta en apreciaciones, la mencionada integración corporativa no consta en ningún mandato legal.

De acuerdo a la práctica, la experiencia y el convivir del que hacer de las oficinas administrativo fiscales y la vivencia que tenemos del avalúo, nos referiremos a las características físicas del bien raíz objeto de avalúo, cuyos elementos deben constatarse en campo y anotarse en la correspondiente libreta de trabajo, cuyas casillas están insertas conforme lo determinado por el Acuerdo Gubernativo 2950, así: casa No. Registro de la Propiedad. Número de la finca, folio y libro del departamento donde se encuentre ubicada. Nombre del propietario; a) Situación de esquina o medial en cuadra; b) Distancia en metros o cuerdas al centro parque central o plaza pública del lugar. c) Consignar si la superficie interna del solar es plana-horizontal, plana-inclinada o accidentada. d) Si el

nivel superficial interno del solar está más alto o más bajo que el nivel de la vía pública del frente; en su caso, anótese el número de centímetros que corresponda a la diferencia del nivel más alto o más bajo, denominándose más propiamente sobre nivel.(11) e) Anotar situación económica del inmueble como lo es el lugar super-comercial, comercial, semi-comercial y sub-urbano.(12) f) La manzana en que está situado el inmueble, la manzana que le queda al frente y las manzanas de rodeo en el bloque de ubicación, consignar si están o no llenas de construcciones completas o a los lados y al frente del solar hay sitios sin construcción, solo con paredes perimetrales de colindancia, sin carga, sin paredes de circulación; con cercos de plantas vivas o maderas muertas.(13); g) Si la vía pública frente al inmueble está cubierta con algún pavimento, por ejemplo: hormigón en masa, asfalto de petróleo, adoquín de losas de piedra o de cantos rodados (piedra de bola), o si está el suelo al natural. h) Ancho de la vía pública del frente, anotar lo en metros lineales.(14) i) Consignar si la citada vía pública es horizontal o inclinada.(15)

-----  
(11) Op. Cit. Pág. 169.

(12) Manual de Avalúos DICABI. Págs. 114 y 145.

(13) Op. cit. Pág. 68.

(14) Op. cit. Pág. 206.

(15) Op. cit. Pág. 172.

## 2.2. FORMA DE ESTABLECER EL CAPITAL ARQUITECTONICO

### 2.2.1. PAREDES:

a) Materiales de estructura, anotar si son de madera de uno, de doble forro, de machimbre de pino, cedro, ciprés, caoba, guachipilín, etc. Madera aserrada simple, su clase; bahareque de adobe de canto; adobe de sogá, adobe de punta, mampuesto de calicanto o sea de piedra al natural; mampostería de silla rejo o sea las piedras labradas; de concreto armado; de mixto de ladrillos tayuyos o de blocks de cemento con esqueleto de cemento armado; de tapiales de arcilla o térreos; estructura metálica y la clase de los forros de las paredes; estructura de cualquier otra clase de material.(16)

CONSIGNAR LO SIGUIENTE: a) Espesor de las paredes en centímetros; b) Año aproximado en que fue hecha la construcción;(17) c) Si están o no repelladas las paredes por dentro y fuera; d) Altura en metros y centímetros entre niveles de piso a cielo raso en el interior de las habitaciones; e) Si las paredes fueren de madera, indicar si están ancladas sobre lateral de ladrillo tayuyo, blocks de cemento, piedra o adobe; f) Paredes de colindancia o perimetrales sin carga: hacer constar su longitud, altura,

-----

(16) Op. Cit. Págs. 141 - 78 - 178 - 84 - 85 - 141.

(17) Manual de DICABI Pág. 70.

espesor y clase de material de su estructura. Si se tratare de cercos, deberá indicar la clase y longitud total de estos vallados; g) De haber piezas como sala, dormitorios o también corredores que tengan zócalo ornamental de madera, en su caso, la clase de madera, clase de ornamento o de talla de ebanistería. Longitud y altura del zócalo; y h) De ser posible indíquese la clase de los cimientos de paredes y su profundidad.

### 2.3. ARTESONADO Y CUBIERTA DE TECHUMBRE

En techo de una o doble agua, indicar si la cubierta de techos es de lámina acanalada metálica o de duralita, de tejas alomadas españolas de arcilla, de fibrocemento, de tejas planas de tipo marsellés de arcilla o de asbesto cemento, de ruberoide, de madera especial cubre-techos, terraza fundida de cemento armado, de pizarra u otra clase de material. a) Indicar si el artesón es de alguna de las siguientes clases de madera como pino, cedro, ciprés, caoba, guachipilín, tascobco, u otra clase de madera en rollo rústica. Su especie forestal; b) FORROS DE CIELOS. De machi-hembra, clase de madera, cielos tipo tapanco, clase de madera. Cielo raso de tela; de acapetate; de chapas planas de fibrocemento o cellotex; de cartón piedra; de plygood; metálico de chapas estampadas, etc. Pavimento de pisos: a) Lo-setines lisos de cemento finos finos; lo-setines de cemento clase corriente; ladrillo de barro; de losas de piedra; de madera;

de pavimento de hormigón en masa, (18) o de cualquier otro material, en su caso, indicar la clase de material. O los pisos están al natural; b) Clase de pavimento que cubre el piso del o de los patios.

OTROS VALORES: a) Puertas y ventanas, sus vidrios; b) Postigos de ventana y clase de materiales; c) Indíquese si hay pila para depósito de agua de servicio, indíquese la clase de su material, altura, longitud y espesor de sus muros, ancho y largo; número de lavamanos y si hay reposadera bajo el patio; d) si hay drenaje interno conectado con el drenaje público. O las aguas residuales se derraman sobre los patios. Número de focos de la instalación eléctrica; e) Número de inodoros de porcelana o de imitación de granito, o el servicio es de excusado ciego; número de pichachas de baño; número de lavamanos de porcelana. O son de imitación de granito. Número de artesas de baño de porcelana y número de artesas de baño de imitación de granito y clase de bidet; f) Cocina. Es de poyo corriente sin hornillas o es poyo con hornillas. Si la casa está alquilada indicar cuanto renta al mes. Si no está alquilada cuanto rentaría; g) Si hay negocio instalado en el inmueble, indicar clase de negocio y su capital en giro. h) Número de plantas que tiene la edificación en el espacio y que soporta el solar; i) Largo

-----  
(18) Op. Cit. Págs. 38 - 145 - 132.

y ancho de acera; clase de pavimento.(19)

PARAMETROS PARA AVALUO

- a) Por el número de habitantes.
- b) Por cotización de mercado abierto (para tributación fiscal).

PARAMETROS PARA AVALUOS POR EL NUMERO DE HABITANTES

Como se sabe, el avalúo es una rama del saber económico, a medida que el número de habitantes aumenta, también la tierra aumenta de valor, de ahí que a mi juicio a este seguimiento le llamaría: Parámetro de avalúos por el número de habitantes, puesto que, a medida que los pueblos avanzan en el desarrollo de las fuentes primordiales de su riqueza, también va siendo necesario un aumento progresivo desde un centavo de quetzal a veinticinco centavos también de quetzal, por cada habitante de la región (aldeas), poblado o ciudad, es decir que, conforme el número de habitantes, así será el valor de la tierra (la población crece y la tierra no). Más, estos valores hipotéticos y tentativos sólo pueden ser usados, para supervisar en gabinete avalúos practicados por persona distinta; valores que no son absolutos, sino relativos como índices de referencia (exclusive

-----  
(19) Op. Cit. Págs. 35-36-128-136-142-145-171-190.

el área de la Capital); siendo desde luego aplicables las normas generales de plusvalía y minusvalía, siendo necesario crear algunas que no existe en el Manual de Avalúo Fiscales para ir rebajando el valor del metro cuadrado a una, dos, tres, cuatro, cinco, etcétera, cuabras de distancia a la plaza pública, rebajas por acceso defectuoso, etc.

#### PARAMETROS PARA AVALUOS DE COTIZACION DE MERCADO

Todo ello consiste en hacerse una conjugación de precios a base de la suma de cinco promedios, conforme la mediana paramétrica, previa cotización en el tiempo y en el espacio, cuyo cuadro adelante se inserta, incluyendo los sistemas avaluatorios denominados 4-3-2-1 y 3-2-1- hispanos, que son usados en la mayor parte de las diferentes clases de avalúos, a excepción de los avalúos fiscales (suprimidos por favorecer al contribuyente). Debe sacarse la máxima frecuencia, sus desviaciones, media constante y probable. Dicha cotización de mercado local, se registró durante el año de 1992, en total de 10 casos o sean 10 fincas ubicadas en la población de San Raimundo-Guatemala, y que al final esas fincas fueron objeto de compraventa. Sus áreas son variadas, conforme al ambiente san raimundeco.

COTIZACION Y COMPRA-VENTA HABIDA EN SAN RAIMUNDO EN EL AÑO 1992

1.	Finca urbana de	400.00 M2.	vendida en	Q. 20,000.00	a	Q. 50.00 M2
2.	Finca urbana de	200.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 50.00 M2
3.	Finca urbana de	500.00 M2.	vendida en	" 30,000.00	a	" 60.00 M2
4.	Finca urbana de	100.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 100.00 M2
5.	Finca urbana de	200.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 50.00 M2
6.	Finca urbana de	300.00 M2.	vendida en	" 15,000.00	a	" 50.00 M2
7.	Finca urbana de	100.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 100.00 M2
8.	Finca urbana de	500.00 M2.	vendida en	" 20,000.00	a	" 40.00 M2
9.	Finca urbana de	150.00 M2.	vendida en	" 15,000.00	a	" 100.00 M2
10	Finca urbana de	100.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 100.00 M2
		2,550.00		Q 150,000.00	Q	700.00

PROMEDIOS:

- a) Serie de valores entre el número de casos:  $Q.700.00 \div 10 = \dots$  Q. 70.00  
 b) Media aritmética:  $Q.150.000.00 \div 2,550.00$  M2 = ..... Q. 58.82  
 c) Mediana aritmética: Promedio de metros por finca:  
 $2,550.00$  M2.  $\div 10 = 255$  M2.; valor promedio por finca =  $Q.15,000$ . Mediana paramétrica:  $Q.15,000.00 \div 255$  M2... Q. 58.82  
 d) Promedio aritmético:  $Q.70.00 \neq Q.58.82 \neq Q.58.82 =$   
 $Q. 187.64 \div 3 = \dots$  Q. 62.55  
 e) Avalúo aplicando el sistema 4-3-2+1 hispano:  
 área = promedio del M2. de las 10 fincas o sean  $Q.255.00$  M2...

e-1 Sistema 4-3-2-1 =  $4 + 3 + 2 + 1 = 10$

e-2 área de  $255.00$  M2  $\div 10 = 25.5$

e-3  $4 \times 25.5 = 102.00$  Mts. a  $Q.62.55$  c|m2. Q. 6,380.10

(esta lra. porción pasa sin rebaja)

$3 \times 25.5 = 76.50$  Mts. a  $Q.62.55$  (-) rebaja del 15% Q. 4,067.31

$2 \times 25.5 = 51.00$  Mts2. a  $Q.62.55$  (-) rebaja del 25% Q. 2,392.54

$1 \times 25.5 = 25.5$  Mts2. a  $Q.62.55$  (-) rebaja del 35% Q. 1,036.77

VALOR TOTAL DE ESTE INMUEBLE: Q.13,879.72

e-4 En el 2o. avalúo se aplica el sistema 3-2-1 =  $3 + 2 + 1 = 6$ . con área de  $255.00$  Mts2.

e-5  $255.00 \div 6 = 42.50$  M2/

e-6  $3 \times 42.50 = 127.50$  Mts.2 a  $Q.62.55$  c|M2 (sin rebaja por ser lra. porción) Q. 7,975.12

$2 \times 42.50 = 85.00$  Mts.2 a  $Q.62.55$  (-) - rebaja del 15% = Q. 4,519.24

$1 \times 42.50 = 42.50$  a  $Q.62.55$  (-) rebaja del 25% dan  $Q.46.875$  c|metro cuadrado: Q. 1,992.19

$255.00$  Mts2. SU VALOR TOTAL ES DE: . . . . . Q.14,476.19



De los avalúos resultan Q. 13,879.72 - Q. 14,476.19 - Q.28,356.27 ÷  
2 = Q. 14,178.13 ÷ 255.00 = Q. 55.60; y,

e-7 Promedio final de dos avalúos que son los descritos en  
párrafo que antecede:

SUMA DE LOS CINCO PROMEDIOS:..... Q. 55.60  
Q. 305.79  
=====

e-8 Promedio anterior de Q. 305.79 ÷ 5 = Q. 61.16

VALOR DEPURADO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO EN LA POBLA  
CION DE SAN RAIMUNDO Q. 61.16.

### CAPITULO III

#### TRASCENDENCIA TECNICA, JURIDICA, ECONOMICA; Y FISCAL DE LOS AVALUOS EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA

El avalúo de bienes inmuebles, tiene diversidad de importancias, siendo las principales, las siguientes: a) Importancia técnica; b) Importancia jurídica; c) Importancia económica; y, d) Importancia fiscal.

##### 3.1. IMPORTANCIA TECNICA

Está circunscrita en la aplicación del conjunto de procedimientos técnicos que, no son más que las plusvalías y minusvalías que afectan a los bienes inmuebles, elevándole o rebajándole valor en sus calidades intrínsecas y extrínsecas, por lo que se requiere que el valuador tenga experiencia y conocimientos suficientes en calidades intrínsecas de un bien raíz, son las que tiene él en si, por naturaleza o artificio; las de un solar son: *verbi gratia*: tener uno o varios ángulos no rectos (es el caso de un polígono); tener su nivel de rostro superficial más alto o más bajo que el nivel del rostro de la vía pública; tener menos de ocho metros su frente; ser el solar de centro o de esquina; estar frente a avenida o frente a calle (las calidades mencionadas son plusvalía y minusvalía). Calidades extrínsecas por ejemplo: son las del ámbito que lo rodea, sean positivas

o negativas esas calidades; que la vía pública de su frente tenga menos o más de nueve metros lineales. Que colinde con barranco; que colinde o tenga al frente un lupanar; hallarse en zona roja; que haya dentro del sector negocio de holgorio, centro de vicio cohertería; estar frente a hoteles, plaza, parque o plazoleta, frente a autopista, boulevard o calzada; que la vía pública carezca de pavimento; soportar más de una planta en la alzada y en general estar el solar, carente en su sector de urbanización completa. Por vecindad de uno o más lenocinios la minusvalía que se le aplicaría sería alta.

### 3.2. IMPORTANCIA JURIDICA

Es de considerar que la importancia jurídica del avalúo de bienes inmuebles, radica en la seguridad o título de propiedad que ampara el bien raíz objeto de valuación, en cuya documentación debe practicarse el examen correspondiente y que llene los requisitos de conformidad con el Art. 1576 del Código Civil - Decreto Ley 106- y lo que preceptúa el artículo 1577 de la citada ley, para que puedan ser inscribibles en el Registro de la Propiedad. Esta institución tiene por oficio la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos sobre inmuebles.

También deben considerarse como de importancia jurídica algunos supuestos jurídicos, como las medidas cautelares siguientes:

- a) Requerir que el interesado en la práctica de un justiprecio, muestre al Valuador, el testimonio de escritura pública de propiedad, si el inmueble estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad.
- b) En la tarjeta de identificación de inmuebles, proporcionada por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se anota toda la información pertinente a cada inmueble obtenida del testimonio referido en párrafo que antecede.
- c) Requerirle al interesado que muestre un boleto del impuesto único sobre inmuebles y tomar nota del número de la matrícula fiscal en que la finca esté inscrita, para constituirse en la Sección de la Matrícula Fiscal y comprobar en la matrícula correspondiente, la estructura que en el Catastro tenga el bien raíz.
- d) Constituirse en el Registro de la Propiedad y examinar en los libros las inscripciones de la finca, tomando nota del área original, de las desmembraciones que hubiere sufrido y en la última inscripción de derechos reales o inscripción de dominio y propiedad, establecer quien es el propietario actual del bien sediente. Con base en el área original y la suma de las desmembraciones, determinar el área actual y legal que corresponde a la finca, área esta última que será la que se valúe. (Art. 1223 del Código Civil. Decreto Ley 106)

- e) El avalúo que no requiere métodos ni sistemas sofisticados para realizarlos y que sin embargo no es conocida su práctica, es el que se efectúa por el método de la renta alquiler; y este procedimiento está permitido por la citada ley y se formula de la manera siguiente: e-1) La renta o alquiler mensual se multiplica por 12 meses que tiene el año. e-2) La renta anual se multiplica por 100; y se divide entre 10 el producto. Resultando: el valor bruto del inmueble. e-3) El valor bruto anterior sufre la rebaja del 10% (que se le deduce), por razón de administración y reparos y se obtiene el valor neto del bien raiz.

### 3.2.1. DISCREPANCIA DE AREAS

- a) Cuando el solar en las inscripciones del Registro de la Propiedad tiene su área legal definida y el Valuador le practica medida material, resultando que tiene mayor o menor extensión de terreno que la legal, es esta última la que deberá justipreciarse, conforme Acuerdo Gubernativo de fecha 6 de abril de 1946 y artículo 151 del Congreso de la República-, sin responsabilidad del Tasador.

En lo personal me parecen sin equidad las leyes citadas por preceptuar que ha de aplicarse valor real a faltantes de

terreno que en la realidad al medirlos tuvieren menor área que la legal, así como por ecuanimidad, no debería hacerse caso omiso de áreas excedentes, sino por el contrario, aplicárseles su valor real, sin embargo me parece de utilidad el referido Acuerdo Gubernativo del 6 de abril de 1946 por indicar que el área legal es la inscrita en el Registro de la Propiedad, si careciere de inscripción en dicho Registro el área legal será la inscrita en la Matrícula Fiscal, si tampoco estuviere inscrita en estas dos últimas instituciones, su área legal será la que conste en el documento más antiguo, advierte dicha ley asimismo, que en el texto de valuación deben consignarse tres áreas que son: la que resulte materialmente de medir, la declarada en la Matrícula Fiscal y la Inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b) A las discrepancias antes referidas, suele aplicárseles también el Decreto 84-70 del Congreso de la República que reforma los artículos 84 y 88 de la Ley de Contribuciones -Decreto Legislativo 1153-, publicado en el Diario Oficial del 25 de noviembre de 1970 # 2 TOMO CXC, produce el efecto de incluir en los avalúos fiscales los excesos que se encuentren en fincas rústicas y urbanas, a efecto de que paguen el Impuesto Unico sobre Inmuebles (Dto. 62-87 del Congreso de la República) y el de Herencias, Legados y Donaciones (Dto. 431 del Congreso Nacional), justificándose con valor real (no simbólico) los ava-

lúos impositivos.

ENFOQUE HIPOTETICO DE LA IMPORTANCIA JURIDICA:

- a) Las leyes mencionadas en literales a) y b) que anteceden a mi modo de ver, son defectuosas, por enfocar en forma diferente los excesos y faltantes de terrenos, prestándose a discusiones e interpretaciones antojadizas al ser aplicadas indistintamente, pues son difusas, oscuras y contradictorias, dificultando la labor del tasador, por lo que estimo necesario de que esas leyes sean reformadas, de modo que a los excesos se les aplique valor real y a los faltantes valor simbólico de Q.0.01 a Q.0.05 el metro cuadrado.
- b) Suele ocurrir que las municipalidades, según casos practicos en reconocimientos fisicos de bienes inmuebles, al remodelar vías públicas y|o trabajos de pavimentaciones, cercenan parte de su área a los solares, sin que de inmediato se requiera que el propietario otorgue escritura pública de cesión de la fracción desmembrada de hecho a favor del municipio. Entonces en el Registro no aparece hecha la desmembración, pero la faja cercenada por la Municipalidad ya de hecho se encuentra en servicio público, sin valor de mercadeo. Comprobada esta circunstancia, el Valuador debe tasar únicamente con valor real, a mi criterio, el área legítimamente poseída por el dueño del sitio, que es el que para él tiene valor de uso y de cambio.

El área cercenada por la Municipalidad, soy de opinión que se le adicione al inmueble en la valuación, pero con valor simbólico la unidad metro cuadrado de ese terreno ya en servicio público.

### 3.3. IMPORTANCIA ECONOMICA:

Concepción ideal, en esencia es biconceptual porque encierra dos aspectos a) El valor de "uso"; b) El valor de "cambio", ambos conceptos están ligados de manera indisoluble en lo que respecta a las cosas que tienen mercado, que se venden, compran y permutan; o que se donan. Así también hay elementos que tienen valor de consumo; sin embargo, no tienen valor de mercado. Por ejemplo: El aire que respiramos, que lo tomamos de la fuente gratuita atmósfera. El agua de lluvia que tan indispensable es para la vida de las plantas, animales y humanos, provienen de la fuente atmosférica sin costo. En cuanto al aire, salvo cuando la industria lo transforma en aire líquido, entonces para finalidades experimentales o terapéuticas podrá tener valor de "uso" o de "cambio". Las hormigas no tienen valor de "uso" ni de "cambio" a nadie se le ha ocurrido salir a vender hormigas. Salvo que en algún lugar del planeta algún laboratorio extraiga el ácido fórmico de estos insectos, para fines medicinales. De lo expuesto se infiere que, al valor de "cambio", siempre va unido al valor de "uso", pues una cosa se apetece y se compra porque ha de servir para satisfacer alguna necesidad y por con-



siguiente ha de usarse o consumirse. El valor de "cambio" está influido por la oferta y la demanda y la oferta tiene relación con el volumen de la producción (salvo la incidencia del acaparamiento) corresponde mayor oferta y a menor producción corresponde mayor demanda.

Cuando la oferta sube, baja el precio; cuando la demanda aumenta, sube el precio. El "precio" es un hecho; el "valor" es lo que el precio debiera ser. El avalúo certifica valores. El "valor" de mercado es el valor ideal, en cuyo caso el precio de mercado no es el normal y la VALUACION, de buena fe y basada en la experiencia, debe certificar y tasar el valor razonable. El avalúo comercial es el más delicado y difícil por su naturaleza empírica, basada en la experiencia, suele ocurrir dentro del rol del avalúo comercial, que ante un inmueble si se quiere obsoleto, en una ubicación determinada, un Valuador équis (X) le de valor comercial de Q.7000.00; pero sometido a la ponderación de otro Valuador, Ye (Y), este tasador, con sentido más ágil del "valor", con más experiencia, con una penetración estimativa más aguda y certera, a través de lo abstracto de la niebla del valor de mercado, intuídas las ventajas del inmueble en aspectos que el Valuador équis (X) no pudo ver, le fije el valor de Q.35,000.00 en el orden comercial. Con lo dicho se comprenderá la lógica de lo expuesto en el valor comercial. Los avalúos bancario y fiscal son los más sencillos de practicar, por hacerlos con tablas precalculadas y tasas de plusvalía o

minusvalía. El poder adquisitivo de la moneda que también determina alzas y bajas de precio, es otra de las causas de la fluctuación de los precios, por el principio económico; lo que mucho abunda se abarata y lo que escasea encarece. Escasea la moneda hay deflación, si la circulación del dinero aumenta mucho hay inflación y se produce cuando el Estado sin el respaldo del talón de oro legal imprime toneladas de billetes.

#### 3.4. IMPORTANCIA FISCAL:

La importancia fiscal del avalúo de bienes inmuebles radica en la de servir de base en el cálculo del impuesto único sobre inmuebles y el de herencias, legados y donaciones (sucesiones), ya citados este último impuesto, solamente en lo que atañe a bienes inmuebles que figuren en alguna "masa relicta" que, sobre dichos impuestos hay poco de que tratar, en cuanto a parámetros avaluatorios se refiere por encontrarse ya contenidos, en sus propias leyes específicas. Así pues que, la importancia en referencia, está constituida por el valor o avalúo del terreno y sus construcciones, cultivos ocasionales y permanentes, incrementarle el valor a los bienes inmuebles por medio de autoavalúo mediante declaración jurada dirigida a DICABI, todo lo cual deberá pertenecer a contribuyentes en su calidad de propietarios

o poseedores.

Las calidades de un inmueble sean positivas o negativas, intrínsecas o|y extrínsecas no son más que las plusvalías y minusvalías que lo afectan, elevándole o rebajándole valor, lo ideal es que DICABI encontrara las fórmulas adecuadas para obtener el material de campo, reproducir los mapas y planos de zonas urbanas y rurales, pero no a costo extremadamente alto porque a eso se debe que la DICABI, se mantenga en continua búsqueda de mecanismos para consignarle a esos mapas catastrales, valores muy altos al metro cuadrado de terreno, así como desaparecer gradualmente las minusvalías, dejando casi al mismo precio lotes de pésimas comodidades con lotes ideales y normales.

#### 3.4.1. APLICACION DE PLUSVALIAS:

Según Guillermo Cabanellas debe entenderse por plusvalía la transcripción siguiente "Administrativamente, el mayor valor que adquieren las cosas por razón de circunstancias ajenas a sus propietarios o poseedores; como las fincas rústicas o urbanas a consecuencia de la apertura de vías de comunicación o de amplias calles o avenidas, o por la instalación de importantes establecimientos o servicios. En la Economía Política y con inmensa repercusión sociológica y política, Carlos Marx encuentra en la "plusvalía" la clave del capitalismo y su ine-

quívoca injusticia. Entiende por ellas la diferencia que en el costo del producto añade el empresario al valor de la materia y al salario que abona al trabajador; diferencia que equitativamente corresponde a éste como artífice, o que, con criterio colectivo, no debe recargar el producto, para abaratarlo y difundir al máximo la riqueza. Por extensión toda ganancia o la ganancia ilegítima que logra el capitalista sin esfuerzo propio y a costa del justo salario del productor."(23) Sin embargo el Art. 16 de la Ley del Impuesto Unico sobre inmuebles (Dto. 62-87 del Congreso de la República) preceptúa que la DICABI debe actualizar su Manual de Avalúos, por lo menos cada cinco (5) años, que consiste en aplicarle aumentos caprichosos a sus tablas de valores y mapas catastrales, afectando con frecuencia a los mismos inmuebles del centro de la ciudad, con perjuicio a la economía nacional, porque los comerciantes que tienen en alquiler esos locales, trasladan las "rentas gasto" a los costos de venta y de ahí que los artículos con que especulan, cada día suben de precio.

Los Tribunales de Justicia, para dirimir litigios civiles u otras ramas del derecho, cuando se requieren avalúos en el proceso prefieren que el Valuador practique un avalúo comercial, pero infortunadamente no pueden llegar a esa paridad o

-----  
(23) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual Tomo III Pág. 312.

igualarse, debido a que la Sección de Avalúos Fiscales, de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles tiene que trabajar en equipo, es decir que su personal de planta lo forma una colectividad de tasadores y no le sería conveniente autorizar que cada Valuador Fiscal practicara avalúo comercial a base de su experiencia personal, porque entonces sobre vendría la diferencia de criterios avaluatorios sobre inmuebles de idénticas características intrínsecas y extrínsecas, quizá ubicados en la misma cuadra de la propia manzana en cuanto a bienes sedientes urbanos o emplazados en el mismo mapa de zona de valores o emplazados en el mismo ámbito, con igual relieve topográfico y de la misma calidad edáfica en el área rural. Resultarían entonces los avalúos dentro de una vorágine de maremagnum que a la postre no se sabría que Valuador tendría la razón. Para evitar este inconveniente, la Administración Pública impone la práctica del "avalúo regimentado" que se basa en sistemas de estándares o sea Cuerpo de normas, procedimientos y especificación de Tablas de modificación, depreciación y demás plusvalías y minusvalías fiscales aplicables a través de las respectivas Tablas de Modificación.(24)

El procedimiento por el método de la Renta alquiler conforme lo determinado por el Art. 1413 del Código Fiscal (Dto. 261 Gub).

-----  
(24) Manual de Avalúos de DICABI Pág. 28 y siguientes.

es también justo por ser fundado el avalúo en la renta o alquiler real o racional o sea capitalizando la renta averiguada o calculada que, es la renta de un mes multiplicada por 12. Supóngase que un inmueble urbano devenga al mes el alquiler de ingreso monetario Q.1,500.00. dan Q.18,000.00 al año.

$$V = \frac{(18,000.00 \times 100)}{10} - 10\% = Q.162,000.00$$

Debe hacerse notar que, se tiene costumbre, tanto por los profesionales, como en las prácticas de las oficinas fiscales, utilizar para avalúo de carácter fiscal solamente los sistemas insertos en el Manual de Avalúos de la Dirección de Catastro de Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), cuando también debe utilizarse indistintamente el Método de la Renta Alquiler, teniendo más legitimidad para esta clase de avalúo que para avalúo comercial, donde indebidamente se ha venido usando. Tanto el Código Fiscal como la doctrina se encuentran contestes, como claramente lo dice el Art. 1463 del Código Fiscal, por lo que tal error debe enmendarse con dejarlo integrado al Manual de Avalúos Fiscales. Es decir que el Manual es el género y el Método de la Renta Alquiler la especie.

## CAPITULO IV

### 4. ANALISIS DE AVALUOS DE CARACTER FISCAL PRACTICADOS POR LA DIRECCION DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES. CASOS CONCRETOS. INFORME.

#### 4.1. ANALISIS DE AVALUOS:

Entre los cientos de tabulares regimentados de valoración de bienes raíces, a cuyos solares y construcciones son adaptables, se encuentran siete tablas de depreciación aplicables a todo tipo de construcción, todas las cuales han sido elaboradas por la DICABI y en su mayoría contenidas en el Manual de avalúos de dicha institución. Todos los edificios se han agrupado de tal forma que los que utilizan una misma tabla de depreciación se considera que tienen una vida probable similar. Por considerar que la mayor parte de los edificios no son eternos, sino que tienen un límite de vida confirmado, con un valor residual del 30% para los edificios de condición "normal", y de 40% y 10% para los edificios de condición buena y mala, respectivamente, opciones estas que constan en el citado Manual de Avalúos.

#### 4.2. CASOS CONCRETOS:

Dentro del Cronograma de Actividades, objeto de la inves-

tigación, se decidió hacer un análisis de casos concretos, de avalúos practicados por medio de valuadores autorizados por

DICABI, para el efecto se tomaron los avalúos elaborados en el lapso de seis meses con doce días, comprendidos del cuatro de mayo al dieciseis de noviembre de mil novecientos noventa y tres; todos los cuales corresponden al dos punto veinte por ciento (2.20%) del total de dichos justiprecios de inmuebles ubicados en esta Capital y otros municipios del Departamento de Guatemala, cuyos lugares de ubicación, matrículas fiscales que amparan a esos bienes raíces, sus valores declarados, datos legales y valores de mapas catastrales se indican en cada uno de ellos, como se detallan a continuación:



1	EL INFRASCRITO VALUADOR AUTORIZADO, HECTOR EDUARDO GARCIA LAVAGNINO. REGIS-
2	8-3-82., Of., la Avenida E No.9-15 Aparto.40., Col. Bello Horizonte, zona
3	21, de esta ciudad capital. Telf., 77-79-83.- CERTIFICA:- Que a requerimien-
4	to de la Licenciada INUMA YOLANDA GONZALEZ HOGUALES, se practicó revisión -
5	física y avalúo de carácter fiscal, de la finca urbana, ubicada en la 7ª.
6	Calle No. 30-56 Jardines de Tikal I, de la zona 7, de esta ciudad; inscri-
7	ta en el Registro General de la Propiedad, bajo el número: 39,631 folio
8	200 del libro 640 de Guatemala, con una extensión superficial de 240.00m <sup>2</sup>
9	y, en la Matricula Fiscal No. 8,856-A de este Departamento; en ambas ins-
10	cripciones a nombre del HOGLIO ARROYO RAMIREZ y condesa ELANCA LIDIA OR-
11	TIZ ABEVALO DE ARROYO con la misma extensión y declarada a término en
12	Q.10,399.00.- Adjunto la correspondiente certificación, extendida por el
13	Registro General de la Propiedad, así como plano de localización. Circ. 1/8.
14	CARACTERISTICAS DEL TERRENO:- Solar:- De relieve plano horizontal, de for-
15	ma rectangular, a nivel normal de la vía pública, medido en cuadra.- URBAN-
16	IZACIÓN:- Completa.- SECTOR DE EMPLAZAMIENTO:- Residencial de 2da. Catego-
17	ría.- CONSTRUCCIONES:- Según detalle posteriormente descrita.-----
18	AVALUO DEL TERRENO:- Area legal inscrita de 240.00m <sup>2</sup> ., PRECIO BASE DEL
19	M <sup>2</sup> :- Q.250.00m <sup>2</sup> ., de conformidad con el plano oficial de valores, para di-
20	stinto sector.- Prete. 10.00 mts., fac. l. Fondos: 24.00 mts., fac. l. Forma Re-
21	l. Extensión fiscal = a 250.00m <sup>2</sup> ., x 240.00m <sup>2</sup> ., =..... Q.60,000.00
22	SUM: EL VALOR DEL TERRENO:..... Q.60,000.00
23	AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES:- E, 3 Mixto Lastrillo tayuyo de
24	0.15 cms., de espesor de una planta, año del 1966. Terra-
25	za, pison de lastrillo cemento-granito-, a.c.ut., 2.60 mts

3

38

76	Mides 142.24 m <sup>2</sup> , a razón de 2.245.00m <sup>2</sup> ,	
77	igual a:	Q. 311,811.80
78	CAN-PORT: - 25% del P.Base = a 2.61.25 m <sup>2</sup> ,	
79	x 35.71 m <sup>2</sup> , =	Q. 2,187.21
80	MUROS PERIMETRICOS: - 15% del P.Base = a Q.	
81	36.75 m <sup>2</sup> , x 34.07 m <sup>2</sup> , =	Q. 1,463.38
82	PATIOS: - T.de Cem.to. 5 del P.Base = a	
83	Q.12.25 m <sup>2</sup> , x 62.05 m <sup>2</sup> , =	Q. 760.11
84	=SUB-TOTAL:	Q. 39,259.57
85	DEPAS: C-N-(1966/1992) = a 26 años fac., 721 =	Q. 28,266.86
86	=RESUMEN DE VALORES: a) TERRENO:	Q. 60,000.00
87	- - - - - b) CONSTRUCCION:	Q. 28,266.86
88	=SUMA TOTAL:	Q. 88,266.86

10.73

8

89 OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS QUETZALES CON OCHENTA Y SEIS

90 CENTAVOS DE QUETZAL.- (Q.88,266.86) -Y, para entregar a la solicitante, -

91 para los efectos correspondientes, extendiendo, sello y firma, la presente, -

92 en esta única hoja de papel español y, bajo juramento de que todos los da-

93 tos consignados, se ajustan a las normas contenidas en el Manual de Avalúos

94 (UICANI), Dic. Leg., 1987, Arto. 53, num. 2, en la ciudad de Guatemala, a cuat-

95 ro días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

96 *[Signature]*

97 *[Signature]*

98 *[Signature]*

99 *[Signature]*

100 *[Signature]*

H. Eduardo García Tubugano  
VALUADOR DE BIENES RAÍZES, S-U-88  
Gobierno G-8

Departamento de Verificación  
Sección de Avalúos, Inspección

PA (S) E

*[Signature]*

REVISADO No. 6  
Sello de Verificación de los Jueces  
Verificación de Gobierno

JUN 10 1993

## AVALUO FISCAL No. 017/93.-

.....

1 J.P. FAUJO LOPEZ R. Valuador Autorizado, Registro LRI-78-1.-8. con oficina  
2 en la 30 Avenida 12-15 Zona 7 Tikal I. de ésta Ciudad Capital.-

## CERTIFICA:

3  
4 Que a solicitud de ALFREDO GARCIA GONZALEZ, con residencia en la 13 Aveni-  
5 da 10-27 Zona 7 colonia Castillo Lara de ésta Ciudad Capital, y con el ob-  
6 jeto de tramitar la mortual de la señora María del Carmen Rivera Nufio de  
7 García, se tasó la casa # 3-45 de la 42 Avenida Lomas del Rodeo Zona 3 de  
8 Mixco, del departamento de Guatemala. ASPECTO LEGAL: En El Registro Gene-  
9 ral de la Propiedad (central) aparece inscrita la finca # 22,851, en folio  
10 100 del libro 1,422 de Guatemala, a nombre de Alfredo García González y de  
11 María del Carmen Rivera Nufio de García, con area de 216.00 M2.- ASPECTO  
12 FISCAL: En el folio 37 del libro 1423. está la matricula No.21249-G, a nom-  
13 de las personas citadas en el párrafo anterior, y a termino l está la fin-  
14 ca objeto de éste avalúo, declarada en Q. 40,700.00. operada 12 Mayo 1980.-

15 Generalidades: El sector está totalmente urbanizado, el solar es de forma  
16 regular, topografía plana, a nivel de la vía pública, a medial de cuadra,  
17 zona de todos los servicios básicos. La construcción es parte de mixto de  
18 block con techo de terraza y parte con techo de lámina acanalada de zinc.  
19 pisos de granito, la parte de terraza tiene cielos granceados y la parte  
20 de lámina, tiene cielo falso, en total consta de 7 piezas, 1 garaje, dos  
21 servicio sanitarios familiares, uno de visita y uno para mucama, tiene de  
22 haberse construido 13 años.-

## AVALUO:

23 Solar: 216.00 M2. a Q. 70.00 C/M2. - - - - - Q. 15,120.00 ✓

24 Construcciones: 104.90 M2. mixto de block con terraza  
25 clase 3-U. con valor básico Q. 235.00 C/M2. menos fac

26 tur por tiempo 13 años, 86 = Q. 202.10 C/M2. - - - - Q. 21,200.00 ✓

27 4.22 M2, mixto de block con techo de lámina sobre ar-

28 tazon de madera, pisos de granito, cielo falso, tipo 4-U.

29 valor básico Q. 175.00 C/M2, menos factor por tiempo de

30 haber sido construida 13 años, 86 (D) = Q. 170.50 C/M2. 6,203.61 ✓

31 RESUMEN:

32 Valor del terreno: - - - - - Q. 15,120.00 ✓

33 Valor de las construcciones: - - - - - Q. 27,403.61

34 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: - - - - - Q. 42,523.61 ✓

35  
36 Valor en letras: CUARENTA Y DOS MIL, QUINIENTOS VEINTITRES DÍGITALES CON  
37 61/100.-

38 Y para entregar a quien solicita, extendo certificación de avalúo fiscal  
39 en la Ciudad de Guatemala a los trece días del mes de Mayo de mil novecien-  
40 tos noventa y tres, siempre tomando en consideración el artículo 50, inci-  
41 so 3o. del Decreto 62-87. Declarando que los datos que se aportan al pre-  
42 sente avalúo son ciertos y que están acordes a las disposiciones últimas y  
43 vigentes de DICABI.- *Juanico 13*

44 *[Signature]*  
45 *[Signature]*  
46 (C) *[Signature]*  
47 Alfredo García González.- *MARCELO SUAREZ R.*

48  
49 Elemento de Verificación  
50 de Avalúo Inscribido

51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60

AL

El infrascrito Valuador Autorizado Juan Otilio Escobar Villatoro, Registro número: 1-48 -E-, C E N T I F I C A: - - - - -

Que a solicitud del Licenciado Nery Roberto Muñoz, practicó -  
revisión física previa al Avalúo Fiscal de la finca urbana si-  
guiente: - - - - -

UBICACION: 10a. Avenida 21-22 Zona 12 de esta ciudad Capital.

DATOS LEGALES: Inscrita en el Registro General de la Propiedad  
con el número: 41149, folio 123 del libro 895 de Guatemala, a  
nombre de BERNARDINO VASQUEZ CULAJAY, (Mortual), con una exten-  
sión RESTANTE de NOVENTA Y TRES PUNTO QUINIENTOS TREINTA Y CIN-  
CO METROS CUADRADOS (93.535 m2). - - - - -

DATOS FISCALES: Declarada en el Término 12) de la Matricula -  
Fiscal No. 11241 -V- de Guatemala, propia de Bernardino Vásquez  
Culajay, así: "10a. Av. 21-22 Zona 12, Registro 41149/123/895,  
Guatemala, de 93.54 m2 y valor declarado de:.... Q. 1,026.26"

- - - - - CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE: - - - - -

TÉRMINO: Medial en "cuadra", de topografía plana, al nivel de  
la vía pública, sin urbanización, con servicios públicos única-  
mente de agua potable, energía eléctrica, sin drenajes, utili-  
za fosa séptica. Tiene de frente: 5.783m, por 15.16 metros,  
forma rectangular. - - - - -

-REV.- DE LA CONSTRUCCION: Unida, de 1 Planta, Clase 5, Paro-  
de: de adobe, año 1970, Techo: Malla agua de lámina de zinc,  
Cielo: de cartón, Piso: Ladrillo de cemento, sin acabados, de  
construcción pobre. Altura promedio 2.55 metros. - - - - - AVA--

---LUO DEL TERRENO: Base 0300.00m2 por 93.535m2 = Q 28,060.50

VALOR DEL TERRENO:----- Q 28,060.50

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: U, 1 Planta, 5, AD, 1970.-----

AD..... 19.80m2 a Q30.00 m2 =..... Q 594.00

Factor edad y condición normal "E".68 queda en:.. Q 403.92

VALOR DE LA CONSTRUCCION:----- Q 403.92

----- RESUMEN DE VALORES: -----

VALOR DEL TERRENO:..... Q 28,060.50

VALOR DE LA CONSTRUCCION:..... " 403.92

MONTO TOTAL DEL AVALUO:----- Q 28,464.42

-(VEINTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO QUETZALES, CUM  
 PENTA Y DOS CENAVOS).-----

Afirmamos DE PLAZO BAJO JURAMENTO: que los valores consignados -  
 en el presente Avalúo Fiscal estan ajustados a las Tablas auto-  
 rizadas, en Acuerdo No.24-90 del Ministerio de Finanzas Públi-  
 cas, de fecha 18 de julio de 1990. -----

Y, para los usos legales que al interesado  
 convenga, extiende la presente certificación de Avalúo Fiscal  
 en esta única hoja de papel español debidamente firmada y sellada  
 por el suscrito Valuador, en la ciudad de Guatemala, a los  
 cinco días de junio de mil novecientos noventa y tres. -----

JUAN GILIO ESCOBAR VALUADOR  
 VALUADOR AUTORIZADO  
 FINCAS RURALES Y URBINAS

2a. Calle B 2-13 Monte Verde 2.4  
 Mixco.

Departamento de Verificación  
 Sección de Reservas Registradas

P A S E

RECORRIDO POR 16-11-93  
 para regularidad de impuestos  
 Verificación de Cobro



EL INSPELASCRIPTO VALUADOR AUTORIZADO POR LA DIRECCION GENERAL

DE REVENIDAS INTERIAS, del Ministerio de Finanzas Públicas,

Victor Manuel Molina Jaramillo, con Registro: 11178-11-20, con

oficinas en la 6a. Avenida No. 74-33 de la Zona No. 1, Oficinas

505, de ésta ciudad capital. -----

CERTIFICA: Que a solicitud del Lic. Gustavo Rodolfo de León -

Rodas, practiqué avalúo de carácter FISCAL, de la finca rústica

denominada LO DE PONCE, en la jurisdicción del municipio-

do de San Juan Sacatebuenque, Depto. de Guatemala, -----

INSERIDA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, bajo el No. 10136, fo-

lio: 136, Libro: 1435 de Guatemala, con extensión de: 5,650,40

M<sup>2</sup>. -----

PROPIEDAD DE: CARLOS SET PIRIN (mortual). -----

MATRICULA FISCAL: En consulta efectuada a los índices y Sis-

tema de Computación, se informó que no le aparece número de

Matricula Fiscal, por lo que se procedió a inscribirlo. -----

CARACTERISTICAS FISCALES DE LA PROPIEDAD: Ubicación: Se localiza

por el rumbo S.O. de la cabecera municipal de San Juan

Sacatebuenque, carretera a San Andrés y 2,50 kilómetros al

camino de herradura al caserío San José, en las Altiplano. -----

VALORES: Hidráulico: no tiene, VALLINO: tiene, CENICIENTO: de explotación

DES: PRODUCCIONES: no tiene. -----

AVANZO DE TERRENO: Área Legal inscrita: 5,650,40 M<sup>2</sup>, por la

Clase de tierra, se clasifica dentro de: 01: General: 010, San

Juan Sacatebuenque; Zona C, Clase II, con valor de: 2,000,00

112

pero por su extensión su valoración, se efectúa por M.2

a razón de: 0,1,00 M2

CALCULOS: 5,650,40 M2 a 0,1,00 M2 = 5,650,40.-

VALOR DEL TERRENO: 5,650,40.-

Y, para entregar a solicitante, bajo juramento, de que el presente avalúo, fué elaborado con base en las normas del Manual de VCMF, disposición del Arto. 5o inciso 5o del dto. 52-87 del Congreso de la República, no firma, nell y siendo la presente CERTIFICACION, en ésta única hoja de papel tamaño, en la ciudad de Guatemala, a los veintinueve días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

Victor Manuel Pérez Jerez  
VALUADOR  
Reg. No. 0111-70-23

*[Handwritten signature]*  
OFICINA DE REGISTRO Y VALUACION  
ESTADISTICO

Matrícula Fiscal N° 16234-5 T. 1.

Departamento de Verificación  
Sección de Avalúos Presentados  
19 0 9 1 3  
M. C. J. M. A. M. J.  
Ministro de Fomento de Guatemala  
Verificación de Cobros

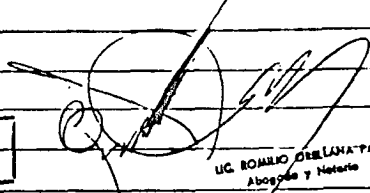
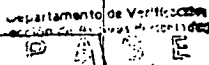
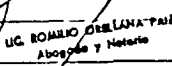
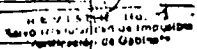


1 JUAN ANILAL SIENRA NAJERA, VALUADOR AUTORIZADO POR EL MINIS-  
2 TERIO DE FINANZAS PUBLICAS, REGISTRO NUMERO 190-s-92. 1a.  
3 calle 5-13 z. 8 Mixco, panorama sq. cristobal. - - - - -  
4 CERTIFICA: Que a solicitud del Licenciado Romelio Orellana  
5 Paiz, con oficina en 10a. c. 9-bd z.1, of. 107, edificio Ro-  
6 sanca, como Abogado director de la mortual de ROMELIA ALAR-  
7 CON ORELLANA DE CERNA, practico AVALUO DE CARACTER FISCAL a  
8 la siguiente finca: - - - - -  
9 UBICACION: finca urbana situada en 5a. av. 1-45 z.1, ciudad  
10 capital. - - - - -  
11 IDENTIFICACION LEGAL: inscrita en en el Registro general de  
12 la propiedad propiedad, zona central, a numero de finca 20096,  
13 folio 240, del libro 201 de Guatemala, con area de 297.27 m.2  
14 IDENTIFICACION FISCAL: inscrita en la matricula fiscal núme-  
15 ro 2150-C de Guatemala, a término 9, con área de 297.27 m.c.  
16 y capital declarado de Q.126,518.54. - - - - -  
17 PROPIETARIO: según certificación del registro general de la  
18 propiedad ROMELIA ALARCON ORELLANA DE CERNA (MORTUAL). En la  
19 matricula fiscal aparece a nombre de ROMELIA ALARCON DE CER-  
20 NA, por lo que se solicita se haga la correccion respectiva.-  
21 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE Y DETALLE DEL AVALUO:  
22 DEL SOLAR: 100% plano, a nivel normal de la via publica,  
23 situación medial en cuadra, forma regular, urbanización com-  
24 pleta. POSEE UNA CONSTRUCCION 100% adobe, techo de LZ, cie-  
25 lo de machimbre, piso de LC, un baño económico A, ano de cons-  
tuccion

26 trucción 1920, condición general normal, de una planta, se -  
 27 ciabirica U, 4, adobe. - 7 - - - - - 7 - - - - -  
 28 AVALUO DEL SOLAR: 597.27 mt.2, a Q300 el mt.2. Q. 179,181.00 ✓  
 29 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: 110 mt.2, U,4, adobe 1p  
 30 a 055 mt.2 - - - - - 7 - - - - - Q. 6,050.00/  
 31 276 mt.2, se patio luz T/c (5%1p)02.70. - - - - - Q. 709.00 ✓  
 32 SUMA - - - - - - - - - - - Q. 6,809.00  
 33 fact. dep. 0.50 tabla E - - - - - Q. 2,200.00 ✓

34 RESUMEN DE VALORES:  
 35 VALOR DEL SOLAR: . . . . . Q. 179,181.00  
 36 VALOR DE LA CONSTRUCCION: . . . . . Q. 2,042.70  
 37 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: . . . . . Q. 181,223.70

38 CIENTO VEINTE Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTITRES QUETZALES 70/100.  
 39 E Y, para los usos legales que el interesado convenga, extien-  
 40 do sello y firma la presente CERTIFICACION DE AVALUO FISCAL ✓  
 41 en la ciudad de Guatemala, a los siete días del mes de junio  
 42 de mil novecientos noventa y tres. DECLARO Y JURO: QUE LOS  
 43 DATOS CONSIGNADOS SON VERDADEROS Y ESTAN AJUSTADOS A LOS PRO-  
 44 CEDIMIENTOS DEL MANUAL DE AVALUOS DE LA DICABI. Tuo.: propie-  
 45 d, trucción, co, R, S. Omitase. - - - - -

46  
 47   
 48  
 49   
 50   
 50 

*20/ de 2. p. l. a. l. o. s.  
p. e. n. a. l. o.  
g. e. r. e. g. i.  
A. 7. 11*

JULIO CESAR ORTIZ MOSCOSO, Valuador Autorizado con registro  
No. URI-78-0-17, Certifica: Que a solicitud del señor Rigober

to Vinicio Bonilla Reichstein y con el objeto de liquidar la  
mortal de su señora esposa doña HILDA DELIA MONROY MEJIA DE-  
BONILLA, practicó avalúo de carácter fiscal al inmueble que  
se describe a continuación:

UBICACION: 15 Avenida No. 12-56 Zona 6 de esta ciudad.

INFORMACION LEGAL: Finca registro número 13363, folio 162 del  
libro 737 de Guatemala con área de 300.00 M2.

INFORMACION FISCAL: El inmueble figura inscrito bajo matricu-  
la fiscal No. 2710-B Arecta de Guatemala con error en su ins-  
cripción ya que se encuentra duplicado así: "Término 5, frac-  
ción lote 9, parcela 4, La Parroquia, sin registro, con área  
de 300.00 M2 y declaración de Q. 2,500.00" y Término 6, así:  
"Casa 15 avenida 12-56 zona 6, registro 13363/162/737, con  
área de 300.00 M2 y declaración de Q. 10,680.20" NOTA: al con-  
sultar la certificación del registro adjunta, se puede esta-  
blecer que se trata del mismo inmueble por lo que los términos  
precitados deberán unificarse con su datos de Dirección, Re-  
gistro, área y valor correctos. El valor del término 5 es el  
valor de compra original y el valor del término 6 se debe a  
avalúo practicado por el Crédito Hipotecario Nacional por el  
que se le consignó su número de registro y dirección actual.

PROPIETARIO: En ambas dependencias figura a nombre de RIGO-  
BERTO VINICIO BONILLA REICHSTEIN Y CONDUENA: HILDA DELIA



48

*Quinta de campo...*

MONROY MEJIA DE BONILLA.-

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE: a) SOLAR: Ubicado en sector residencial, medial en cuadra, plano horizontal a nivel de la vía pública, cuenta con urbanización completa, su forma es regular con frente de 12 mts. y fondo de 25 mts.

b) CONSTRUCCION: MB,U,3,1978, condición normal. Dos plantas. corredor; garage; patio de luz y verja.

c) Instalación para agua potable.

AVALUO DEL SOLAR: P. 8, y Q. 200.00, Factores: Ninguno: . . . .  
 Valor de 300.00 M2 de suelo a Q. 200.00/c/ut: Q. 60,000.00

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: 150.76 M2, 2 plantas a Q. 470.00/c/M2.: Q. 70,857.20

34.20 M2. 1 pta. a Q. 235.00:	Q. 8,037.00
Corredor: 31.68 M2 a Q. 94.00:	Q. 2,977.92
Garage; 15.00 M2. a Q. 152.75:	Q. 2,291.25
Patio: 27.50 M2 a Q. 11.75:	Q. 323.13
Verja: 24 M2. a Q. 35.25:	Q. 846.00

Valor Parcial: . . . . . Q. 85,332.50

Factoriedad: Tabla "D", 0.84, queda en: . . . Q. 71,679.30

INSTALACION DE AGUA POTABLE: . . . . . Q. 150.00

RESUMEN DE VALORES: SOLAR: Q. 60,000.00

CONSTRUCCION: . . . . . Q. 71,679.30

INSTALACION DE AGUA: . . . Q. 150.00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: Q. 131,829.30

ASCIENDE EL PRESENTE AVALUO A LA CANTIDAD DE CIENTO TREINTA

Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE QUETZALES, 30/100/-----  
 Juro y doy fé, que los datos y valores consignados en el pre-  
 sente avalúo, se ajustan a las normas contenidas en el Manual  
 de Avalúos de DICABI. Art. 27 numeral uno del Mto. 62-87 del  
 Congreso de la República. Y para entregar a la parte intere-  
 sada, extendo, sello y firmo la presente CERTIFICACION, en  
 dos hojas de papel a español, en la ciudad de Gua-  
 temala los siete días del mes de junio de mil novecientos noventa y  
 tres. Testado: al. Omitase.

Julio César...  
 DE...  
 Ca. Av. 0-60 zona 4, Ciudad

*[Handwritten Signature]*

Departamento de Verificación  
 Sección de Avalúo, 1993



Hoja Rectificador Nombramiento de  
 Proprietarios en la Matrícula  
 Fiscal

EL INFRASCrito VALUADOR AUTORIZADO REGISTRO S-42-G SERGIO NERY GONZALEZ RODRIGUEZ, con oficina en la 8a. Avenida 20-22 Zona 1; 2o. nivel oficina 23; teléfonos: 510721 y 82592.

CERTIFICA:

Que a solicitud de los conductos: Ingeniero RICARDO GUIROLA LEAL y Señora MARTA ELISA SACHER DE LEON, propietarios del inmueble, he practicado avalúo de carácter fiscal, en el inmueble ubicado en la 27 Avenida, sin número, entre 9a. y 10a. Calles de la Zona 4 de Mixco, Aldea El Naranjo, de este departamento, con registro No. 73,859 folio 53 libro 1,1, 28 de Guatemala, con área legal de: 6,998.11 Mts2. inscrito en la Matricula fiscal No. 35,473 "G" a nombre de los conductos arriba citados, al término 13) con área de matrícula de: 6,988.11 Mts2. y declaración de Q. 28,000.00

CARACTERISTICAS Y AVALUO DEL TERRENO:

Es de esquina, a nivel de avenida de tierra. De topografía semi-plana. No hay drenajes ni luz pública. En situación sub-urbana. No tiene construcciones. Para su valuación se aplica el sistema de praeo paraeo con valor actualizado de Q. 114.00 el M2.

6,998.11 Mts2. de terreno a Q. 114.00 el M2. ----- Q. 797,784.54 Mas factor por esquina, 10%; 400.00 Mts2. a Q. 11.40 M2. " 4,560.00 Valor concreto del terreno: ----- Q. 802,344.54

ASCIENDE EL PRESENTE AVALUO A LA SUMA DE OCHOCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO QUETZALES CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS.

El Infrascrito Valuador y los solicitantes de este avalúo, declaran bajo juramento que son verdicos los datos que contiene el anterior justiprecio, de acuerdo con el Capítulo II, Artículo 5o. inciso 3o. y Artí

5 culo 27 numeral 1 del Decreto Legislativo 82-87. Y para los efectos le-  
6 gales correspondientes, extendido, sellado y firmamos la presente certi-  
7 ficación, en una hoja de papel español, en la ciudad de Guatemala, a los  
8 veinticinco días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y tres,---

9 *M. Gramma*  
10 *[Signature]*



11  
12  
13  
14 *X pintillas* | *X 250 / en la oficina*  
15

16 **Nota:**

17 *El presente certificado cumple con los requisitos que establece el numeral*  
18 *del artículo 10 de Decretos, para ser válido y bueno que están por encima de los*  
19 *que establece la misma ley; por lo tanto la Subsecretaría se expedirá el*  
20 *certificado correspondiente a los propietarios.*

21 *-Resolución número de la M. H. 100/100/100*

22 **Departamento de Verificación**  
**Sección de Avaluos y Embarques**

23 **P A S E**

24 *[Signature]*

25 **Verificación de Cadenas**

26 **JUN 14 1933**

(2)

ROBERTO BRAN MALLONADO, Valuador Autorizado, Reg. 64-F-87, bajo juramento, con apego a las normas del MANUAL CICAHI y preceptos del Arto. 27, Num. 1, Dto. Leg. 62-87

C E R T I F I C A:

Que a solicitud de parte interesada, representada por el Lic. CARLOS GONZALEZ MEDRANO, para liquidar una MORTUAL, practicó AVALUO FISCAL a la finca URBANA inscrita en el Registro General de la Propiedad, a

--- NUMERO: 73 / Folio 73 / Libro 2,242 de GUATEMALA.

--- AREA DE: 1,409.10 Metros Cuadrados.

--- PROPIEDAD DE: CATALINA RIVAS y FONCIANO FIGUEROA VASQUEZ.

--- MATRICULA FISCAL: El inmueble no se encuentra declarada y procede ABRIR MATRICULA de Guatemala, a nombre de los mismos.

GENERALIDADES: - Ver Hoja 6 -

UBICACION: 17 Calle Final, 26 Avenida Barrio San Antonio, Zona

6, SECTOR DE EMPLAZAMIENTO: No residencial. SOLAR: Plano-Cuadrado, de forma regular y a bajo nivel de la via pública. UR-

BANIZACION: No tiene. ASIGNACION DEL VALOR UNITARIO DEL TERRE-

NO: Q.25.00 el Metro Cuadrado.-

AVALUO DEL SOLAR:

1,409.10 M2 a razón de Q.25.00 C/M2.: . . . . . Q. 35,227.50

FACTOR POR BAJO-NIVEL Mayor de 10.00 Mts.: 0.46 / Q. 16,204.65

FACTOR POR EXTENSION: . . . . . 0.94 / . . . . . Q. 15,232.37

FACTOR POR FONDO DE 42.5 Mts.: 0.95 / . . . . . Q. 14,470.75

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES:



26 Vivienda de DESECHOS, piso natural, paredes de 2.40 alt. Fro-  
 27 medio, sin cielos y techos de lámina de zinc. CLASIFICACION  
 28 SEPARADA, RANCHO, 4, DESECHOS, 1,980.-  
 29 21.00 M2 a razón de C.18.00/C/M2.: . . . . . Q. 378.00 /  
 30 Edad 12 años, Normal, Tabla "F", Factor 0.75 /: . Q. 283.50 /  
 31 mas VALOR FISCAL DEL SOLAR: . . . . . Q. 14,470.75 /  
 32 VALOR TOTAL DEL PRESENTE AVALUO FISCAL: . . . . . Q. 14,754.25 /  
 33 --- CAPACES MIL SETECIENTOS CINCUENTICUATRO CUETZALES 25/100 ---

34 Y, para entregar a la parte interesada,  
 35 para los usos que a la misma convenga, extiende esta certifi-  
 36 cación en una hoja de papel español, en la ciudad de Guatema-  
 37 la a los trece días del mes de Mayo de mil novecientos nove-  
 38 ta y tres.-

*[Handwritten Signature]*

ROBERTO BRAN MAJULAN  
 VALUADOR PUBLICO  
 REG. 64-8-87  
 TELEFONO: 922437

*[Large handwritten scribbles and signatures]*

Medicada Fiscal N° 15366-B

T 4

Departamento de Verificación  
 Sección de Avalúos Fiscales  
 F. A. S. L.  
*[Handwritten Signature]*

San José, Guatemala, Guatemala  
 Verificación de Escrituras

JUN - 1 1993

VICTOR MANUEL ESTRADA, Valuador Autorizado por el Ministerio de Fincancas -  
 Públicas, registro #119-899, con Oficina en la 12 calle "B" 6-19 Zona 2,  
 Guatemala, lugar que señalo para recibir notificaciones, bajo juramento de  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25

1. En la ciudad, y con arreglo a las normas establecidas en el Manual de Avalúo de la DGT, CERTIFICO: Que a solicitud del Lic. Rastreo René del  
 1.º, Colección #2101, con Oficina Profesional en la 15 calle 25-2ª Zona 1  
 2.º nivel oficina 23, ciudad, practicó avalúo de carácter fiscal a la fin-  
 ca urbana #25007 folio 161 del libro 562 de Guatemala, con área inscrita -  
 de 169.50 M<sup>2</sup>, sin desmembrar terreno.- Inscrita en Matricula Fiscal #007-E de  
 Guatemala, a T-14 con igual área y registro, declarada en Q. 5,076.00 -  
 a las ordenaciones a nombre de CARLOS JOAQUIN ESTRADA FISCAL.-  
 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO: Inmueble ubicado en la 12 calle "A" #20-10 Zo-  
 na 7, de la Colonia Centro América, de esta capital, plano, a nivel de la  
 vía pública, de una esquina, de forma regular, con urbanización completa,  
 calle de concreto y avenida asfaltada.- Según las características del suelo  
 y su ubicación en el sector y de acuerdo al plano de valores vigente en la  
 "CAG", se le asigna el valor de Q. 20.00 al M<sup>2</sup> de terreno, al cual para  
 efectos de cálculo solamente se le aplicará el factor de plusvalía por 25  
 años.  
 DEDUCCIÓN: 169.50 M<sup>2</sup> a razón de Q. 200.00 c/u., igual a: - Q. 33,900.00  
 Factor computa: 169.50 M<sup>2</sup> X Q. 20.00 (10% del P. B.) igual a: Q. 3,390.00  
 Valor total del terreno: - - - - - Q. 27,270.00  
 DESCRIPCIÓN: Sobre el inmueble se construyó una casa de tipo re-  
 sidencial, de 1-1, paredes de planchas de concreto, con un espesor de 10  
 cm., todo de concreto, pisos de ladrillo de cemento, con rejilla y pintos

ra; 5 ambientes pequeños, puertas y ventanas corrientes, con red telefónica, baños, un refrigerador "A" y otro de servicio.- Se clasifica como G-3-PCC.- Son: 12.00 M2 de construcción y 8.00 M2 de PL de torta de cemento, todo del año 1958.- Valor: Tabla 407-9, P. B. Q. 165.00, depreciación tabla "D" factor C.56 normal, -34 años- Además tiene 52.00 M2 de muro perimetral del año 1987, al cual no se le aplicará factor de depreciación.-

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES: 42.00 M2, G-3-Pcc X Q. 165.00 igual a: - - -  
 Q. 6,930.00 + 8.00 M2 de PL X Q. 8.25 (5% del P. B.) igual a Q. 66.00, aplicando a la suma de los 2 valores anteriores Q. 6,996.00 el factor C.55 por edad, queda en: - - - - - Q. 3,917.70

Además: 52.00 M2 de muro corriente X Q. 24.75 (15% del P. B.)" 1,287.00

Suma total de las construcciones: - - - - - Q. 5,204.76

-RESUMEN DE VALORES-

VALOR DEL TERRENO: - - - - - Q. 37,200.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: - - - - - " 5,204.76

VALOR TOTAL DEL BIEN RAIZ: - - - - - Q. 42,404.76

ASCIENDO al presente avalúo a la cantidad de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO QUINTALES CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS.

Y para los fines legales que a la parte interesada convengan, extiendo, sellado y firmado la presente CERTIFICACION, en la ciudad de Guatemala, a los dieciocho (18) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y tres.

*[Signature]*  
 Lic. Juan P. Gil León  
 Director General de Catastro

*[Signature]*  
 VICERECINTE ENFERMA VICERECINTE  
 VALUADOR AUTENTICO  
 Registro 119094

*Establecimiento  
 10911-A. N.º 16  
 2º planta*

15.04.7  
 15.04.7  
 15.04.7

VICTOR FERRUCIO DE LEON PORTILLO, VALUADOR AUTORIZADO POR EL  
 MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS, REG. 130-D-90, bajo juramento  
 con apego a las normas del MANUAL DICAUI y preceptos del artí-  
 culo 5o. Decreto Leg. 62-87.-

**C E R T I F I C A:**

que a solicitud del Licenciado Juan Ramón Gramajo, practicó  
 avalúo de carácter fiscal para liquidar la mortual de EULALIO  
 SANDOVAL REYES a la finca urbana que se detalla más adelante:

UBICACION: Calle Real de Palencia, Guatemala.

IDENTIFICACION LEGAL: Inscrita en el Registro General de la  
 Propiedad al número 10833/folio 142 del libro 716 de Guatema-  
 la, con una extensión superficial de 623.96 M2 propiedad de  
 EULALIO SANDOVAL REYES.-

IDENTIFICACION FISCAL: Figura inscrita a término 15 de la Ma-  
 trícula Fiscal No. (5755-S) de Guatemala, a nombre de Eulelio  
 Sandoval Reyes. AREA: 1130 M2 con un valor declarado de --  
 Q.3593.-

**CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO Y DETALLE DEL AVALUO:**

SOLAR de relieve plano, de figura irregular, de una esquina,  
 a nivel normal de la vía pública. URBANIZACION: COMPLETA.

SECTOR DE EMPLAZAMIENTO: Residencial de tercera categoría.

ASIGNACION DEL VALOR UNITARIO DEL SOLAR: Q.20.00 el M2.-

**AVALUO DEL TERRENO:**

623.96 M2 a razón de Q.20.00 c/M2=..... Q.12,479.20

V A N:..... Q.12,479.20

26 V I E N E N:.....Q.12,479.20  
 27 Factor de Esquina 400.00 m2 a Q.2.00c/m2=.....Q. 800.00  
 28 ..... Q.13,279.20

29 x Factor Irregular (.907)..... Q.11,941.28

30 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: Vivienda de Adobe de una Planta,  
 31 pisos torta de cemento, sin cielos, techos lámina de zinc.  
 32 Altura promedio ambiental 2.70 metros. CLASIFICACION: UNICA  
 33 CLASE 4 ADOBE REFORZADO.-

34 50.00 M2 a razón de Q.85.00 c/M2=..... Q. 4,250.00

35 EDAD: 12 años (1980) Tabla "D" Factor .86=..... Q. 3,655.00

36 RESUMEN DEL AVALUO:

37 VALOR DEL TERRENO:.....Q.11,951.28

38 VALOR DE LA CONSTRUCCION:.....Q. 3,655.00

39 VALOR TOTAL DEL PRESENTE AVALUO:.....Q.15,606.28

40 EN LETRIAS: ASCIENDE EL PRESENTE AVALUO A LA CANTIDAD DE QUINCE  
 41 MIL SEISCIENTOS SEIS QUETZALES CON VEINTIDOS CENTAVOS. Y,  
 42 para entregar a la parte interesada, extiende, scilicet y firma  
 43 esta certificación en una hoja de papel español, en la ciudad  
 44 de Guatemala, a los veintinueve días del mes de mayo de mil  
 45 novecientos noventa y tres.-

VICTOR FRANCISCO DE LEGUI-PORTILLO,  
 VALUADOR AUTORIZADO  
 REG. No. 120-D-98  
 (TELEFONO: 241428)

46 [Handwritten signature and stamp area]

C-18330

R. 58

(2)

AVALUO FISCAL RUSTICO: No. 41-5-93.-/

EL INSPECTOR VAIUADOR AUTORIZADO POR LA DELEGACION GEN-  
 ERAL DE RENTAS INTERIORS, del Ministerio de Finanzas Públicas,  
 del Ministerio de Finanzas Públicas, Victor Manuel Molina-  
 Jaramillo, con Registro: DRI. 78-M-20, con oficinas en la 6a.-  
 Avenida No. 14-33 de la Zona No1. Oficina 506 de la Casa Ciudad-  
 capital.  
 CERTIFICA: Que a solicitud del Lic. Gustavo Rolfo de León-  
 todas, practiqué avalúo de carácter FISCAL, de la finca Rus-  
 tica Sin Nombre, ubicada en la jurisdicción de la aldea Saca-  
 Villa, municipio de SAN JUAN SACATEPEQUEZ, Depto. de Guatema-  
 la.  
 INSCRIBI EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD BAJO EL No. 5227 fo-  
 to, 113/Libro: 1, 356 de Guatemala con extensión de: 3,705.52-  
 MR.  
 PROPIEDAD DE: PETRONA CUX PIRI (MORTUAL).  
 MATRICULA FISCAL: No la parece número de Matricula Fiscal.  
 por lo que procede su apertura en consulta efectuada al Sis-  
 tema de Computación consultada para el día 2, en la Matricu-  
 la Fiscal, - Matricula 5-1102-C. Tercera.  
 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD: ubica en la ca-  
 caliza por el rumbo Norte a 2.50 kilometros del municipio  
 por camino de tierra y 500 metros de la aldea Sacaj-villa,  
 por de clase 5, RIGIDOS: Hídrico: tipo tierra, Clase 5.  
 CULTIVO: de estación CONSUBCULTIVO: tipo tierra.  
 AVALUO DEL TERRENO: Area Legal i nunc. 3,705.52 MR. Se cla-

sifica: 01 Guatemala, 10 San Juan Sacatenomez, Zona C, Clase II  
con valor de la Ha. de 1,2,060,00; pero por su extensión y ubi-  
cación su valoración se efectúa por unidad de Ha. con valor de:  
0.1.50.

CALCULOS: 3,705.62 Ha. a Q.1.50 = Q.5,558.43

VALOR: Q.5,558.43  
DOS Y CINCO MIL, QUINIENTOS CINCHENTA Y OCHO QUETZALES, CUATRO  
CIENTOS TREINTA Y OCHO CÉNTAVOS. (Q.5,558.43) Y, para entregar al soli-

citante, bajo juramento de que el presente avalúo, fué elabo-  
rado con base en las normas del Manual de Avalúo de Espacio  
Abiertos del Arto. 30, inciso 5o. del Dto. 62-87, se firma, sella y ex-  
hibe la presente Certificación, en esta misma copia de papel  
Español, en la ciudad de Guatemala, a los veintinueve días  
del mes de Mayo de mil novecientos noventa y tres.  
Firmado DCC-M. omitase.

*[Handwritten Signature]*  
Victor Manuel Molina Jaramila  
VALUADOR PROFESIONAL  
Reg. No. D. 11.16 L. 22

*[Handwritten Signature]*  
REGISTRO DE PROPIEDADES  
MAYAGÜEZ

Departamento de Verificación  
Secretaría de Avalúo, Presentado  
M. A. G. E.  
*[Handwritten Signature]*  
MAYAGÜEZ, P. R. E.  
Bases técnicas de la Ley de Verificación de Geometría

JUN 02 1993

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

ESTE DOCUMENTO VALDRAO Y AUTORIZADO POR LA DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO, del Ministerio de Finanzas Públicas, Victor Manuel Molina Jaramillo, con Registro, D.L. 28-M-70, con -  
oficina en la 1a. Avenida No. 14-25 de la Zona No. 1, de esta  
ciudad capital.-----  
CARTA DEL: Qué a solicitud del Lic. Ponciano España Hazzaric-  
on, se le ha analizado de CARACTER FISCAL, de la finca rústica  
identificada como LOT<sup>7</sup>TA del Parcelamiento Santa Rosa, de  
la finca Socorro, en la jurisdicción del municipio de VILLA  
HERNANDEZ, Departamento de Guatemala.-----  
DESCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL  
ajo el No. 1338, Folio 26, Libro: 6 de Transformación Agraria,  
con extensión de: 92 Areas, 40 Centiares.-----  
PROPIEDAD DE: FELIX WALTER PATZAN (mortal).-----  
Y EN LA FISCAL: no le apareció número de Matricula Fiscal,  
en consulta efectuada a los índices y Sistema de Computa-  
ción de la Matricula Fiscal, por lo que procede a apertura.  
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD: Ubicación: Se local-  
iza por el rumbo Sur-Oriente a 5 kilometros por camino de  
terracera que llega al parcelamiento Santa Rosa. TOPOGRAFIA  
Inclinado. R. C. P. M.: rústicos, no tiene. VIAL: Camino de Tierra  
Clase 4. IDRILOGIA: Semiero-Arcilloso. CONSERVACION: Bueno tipo  
de 1.50. USOS: de explotación.-----  
VALOR DEL PATRIMONIO: Valor legal inherente: 22 Areas, 40 Cs. de ex-  
plotación clasificada dentro del Código 01. Guatemala, 015 Villa



Nueva, Cl. A. Clase II, con valor de: Q.4,220.00 ha. -----

Calculos: 92 Aca. 40 Cs. a Q.4,220.00 ha. = ..... Q.3,899.28

Aplicando el Fact. Extensión: 2.5%, queda en : ..... Q.9,163.31.

Plancha por Domingo Vial, 158 metros, Clase 4. Q. -

2.50 ml. .... Q. 595.00.

VALOR DEL TERRENO: ..... Q.9,558.31.

NUEVA CON LAS PLANCHAS CUADRIENIA Y OCHO QUINZALES, CON PRESENTA Y UN CERRAJOS. (Q.9,558.31). Y, para entregar al solicitante,

bajo el acatamiento de que el presente avalúo, fué elaborado con-

forme en las normas del Manual de OICABI, disposiciones del Ar-

tículo 10, inciso 5o, del Dto. 22-87, del Congreso de la Repúbli-

ca, se firma, sella y extiende la presente CERTIFICACION, en es

ta única hoja de papel sellado de papel español, en la ciudad

de Guatemala, a los dieciséis días del mes de Mayo de mil no-

cientos noventa y tres. -

*[Handwritten signature]*  
Victor Manuel M. P. ...  
Reg. No. D. 11. 22. 12. 20

Departamento de Verificación  
Sección de ...

*[Handwritten initials]*

4-6-93  
Banco ... de Impresión  
Guatemala, Guatemala

AVALDO FISCAL URBANO.

NUMERO: 0361-11-93.-----

EL INFRASCRITO VALUADOR AUTORIZADO, SECTOR EDUARDO GARCIA LAVAGNINO, RESIDE EN LA ZONA 211, DE ESTA CIUDAD CAPITAL.-----

CRICOLICA: Que a requerimiento de la Notaria TELMA BOJAS S., se practica la descripci6n fisica y avaldo de caracter fiscal, de la finca urbana, ubicada en la 2a. Calle No. 4-53 de la zona 2, de esta ciudad; inscrita en el Registro General de la Propiedad, bajo el numero: 2,347, folio 88, del Libro 671 de Guatemala, con una extensi6n superficial de 444.0071 m<sup>2</sup>, o sea

444.01 m<sup>2</sup>, y, en la Matricula Fiscal No. 9,606-0 de este Departamento, en ambas inscripciones a nombre del LUISA SIGUENE CARULLO v. DE GARCIA, con la misma extensi6n y declarada a t6rmino 1 en Q.11,84.00.- Adjunto la correspondiente certificaci6n, asf como plano de localizaci6n. Circ. 1/88.-----

CARACTERISTICA DEL TERRENO: Solar de relieve plano horizontal, de forma irregular, y con salida a la vfa p6blica, medial en su parte.-----

USOS: Completo.-----SECTOR DE EMPLAZAMIENTO: Residencial de 2da. Categorfa.

CONSTRUCCIONES: No tiene.----- Tiene un port6n de hierro, pintado de negro, con vidrios corredizos, de 9.00 mts.-----

AVALDO DEL TERRENO: Area legal inscrita de 444.01 m<sup>2</sup>. PRCIO BASE DEL M<sup>2</sup>: Q.481.00m<sup>2</sup>, de conformidad con el plano oficial de valores, para dicho sector.----- Prete: 8.18 mts., fao.1. Fondos: 37.93 mts., fao.1. Formas Irreg. 90. Extensi6n fao.1, quedando con valor de seguro de Q.432.90 m<sup>2</sup>, x 444.01

m <sup>2</sup> , igual al.....	<u>Q.192,211.93</u>
ESUMA EL VALOR DEL TERRENO.....	<u>Q.192,211.93</u>
RESUMEN DE VALORES: a) TERRENO.....	<u>Q.192,211.93</u>
V A H.....	<u>Q.192,211.93</u>

RESUMEN DE VALORES: a) Y I B N E M..... 6,192,211.93  
 ----- b) PLACETA DE BIRMO, con valor estimativo del..... 4. 3,000.00

SUMA TOTAL..... 6,195,211.93

CIENTO NOVENA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCE QUINIENTOS CON NOVENA Y TRES CENTAVOS DE QUETZAL. (6,195,211.93).—Y, para entregar al solicitante, para los efectos correspondientes, anticipo, sello y firma, la presente en esta única hoja de papel español y, bajo juramento de sus topos los datos contenidos, en el Manual de avalúos (DICC. 1), de ajuste, el presente avalúo, arte. 5o., num. 3, del Dto. leg., 62-87, en la ciudad de Guatemala, a diez y seis días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y tres.—

M. Eduardo García Romagosa  
 VALUADOR AUTORIZADO por el Dto.  
 Guatemala, G. A.

Julio - V - 93

EL INFRASCRITO VALUADOR AUTORIZADO POR EL MINISTERIO DE FINANZAS

PUBLICAS, CARLOS ANTONIO GOMEZ GUTIERREZ, REGISTRO No. 11-G-82,---

CERTIFICA

Que a solicitud del Lic. Julio Belizario Montepéque, practicó avaluación de carácter fiscal del INMUEBLE URBANO siguiente :-----

DIRECCION : 16 Avenida 2-65 zona 1 de la ciudad capital.--

DATOS LEGALES : Finca asentada en el Registro General de la Propiedad bajo número 38269, folio 137 del libro 320 de Guatemala, con una extensión superficial de CIENTO VEINTISEIS METROS Y VEINTINUEVE CENTIMETROS CUADRADOS (126.29 m<sup>2</sup>). Sin desmembraciones.

CATASTRO FISCAL : Inmueble inscrito en MATRICULA No. 20512-G de Guatemala, a término 1, con área igual que la registrada y valor de Q. 2,980.00.-

PROPIETARIO : En ambas dependencias dicho bien figura a nombre de MAURO ANTONIO GARCIA ANANDI.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

DEL SOLAR :

Presenta topografía plana horizontal, no es de esquina y el mismo se ubica a nivel normal de la vía pública y vía férrea. Su forma es rectangular, mide 6.43 mts. de frente por 19.64 mts. de fondo.

URBANIZACION : Cuenta con servicios de agua potable (1/2 paja espal), drenajes, energía eléctrica, luz pública y acera. La calle es de tierra; dicho inmueble se localiza en sector residencial de 1a. categoría.

DE LA CONSTRUCCION :

Carlos A. Gomez Gutierrez  
VALUADOR AUTORIZADO

26 Vivienda familiar clase U,4, Mixto-block de una y dos plantas con-  
 27 revoque, de 2.65 mts. de altura, por planta, del año 1979. Techos:  
 28 La planta baja tiene losa fundida y la alta lámina de zinc con ar-  
 29 tesonado de madera de pino y cielo de cartón; pisos de ladrillo de  
 30 cemento. Cuenta con instalaciones de agua potable y energía eléc-  
 31 trica; con 5 ambientes + 1 baño E-A en el primer nivel y 3 ambien-  
 32 tes + 1 baño E-A en el segundo. Su condición general es normal. --  
 33 Asimismo, posee : Muros (no de carga) de mixto-block con revoque,  
 34 verja de ladrillo perforado y patios de concreto.--  
 35 OBSERVACIONES : Area de Solar objeto de avalúo : 126.29 m<sup>2</sup>, que re-  
 36 presenta el área registrada del inmueble. --

#### 37 P A S A C I O N

##### 38 DEL SOLAR :

39 Valor de 126.29 m<sup>2</sup>, a razón de Q. 200.00 c/u, precio base asignado  
 40 de conformidad con el plano de curvas de isovalor de la zona I ca-  
 41 pitulina, afecto al factor de modificación 0.90 por frente, queda  
 42 en Q. 180.00 el m<sup>2</sup>, igual a :----- Q. 22,732.20

43 VALOR TOTAL DEL SOLAR :----- Q. 22,732.20

##### 44 DE LA CONSTRUCCION :

45 a) PLANTA BAJA : 75.50 m<sup>2</sup>. clase U,4,MB del año 1979, a razón de--  
 46 Q. 175.00 c/m<sup>2</sup>, igual a :----- Q. 13,212.50  
 47 b) PLANTA ALTA : 47.19 m<sup>2</sup>. clase U,4,MB del mismo --  
 48 año, a razón de Q. 175.00 c/m<sup>2</sup>, igual a :----- Q. 8,258.25  
 49 c) MUROS (no de carga): 65.56 m<sup>2</sup>. de mixto-block con  
 50 revoque, a razón de Q. 26.25 c/m<sup>2</sup> (15% PB de Q. 175.

AVALUO FISCAL No. 037-U-93.-  
(Donación). Segunda hoja.

00) dan :----- Q. 1,700.95

d) VERJA : 8.12 m2. de ladrillo perforado, a razón-  
de Q. 26.25 c/m2 (15% PB. de Q. 175.00), dan :----- Q. 213.15

e) PATIOS : 44.27 m2 de concreto, a razón de Q.8.75  
c/m2 (5% PB. de Q. 175.00), dan :----- Q. 387.36

Valor de reposición :----- Q. 23,792.21

DEPRECIACION : Factor 0.86, tabla "D" normal para 13 años de edad,  
queda en :----- Q. 20,461.30

VALOR TOTAL CONSTRUCCION :----- Q. 20,461.30

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL SOLAR :----- Q. 22,732.20

VALOR DE LA CONSTRUCCION :----- Q. 20,461.30

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE :----- Q. 43,193.50

Aciende el presente avalúo a la cantidad de : CUARENTA Y TRES MIL  
CIENTO NOVENTA Y TRES QUETZALES, CON 50/100 (Q. 43,193.50).-

y, para los usos legales correspondientes, extendo la presente --

certificación de avalúo fiscal, practicado con base en normas y va-

lores vigentes de DICABI y bajo juramento de decir la verdad. Dto.

L.G. 64-87. En la Ciudad de Guatemala, a los once días del mes de-

junio de mil novecientos noventa y tres. Tdo. desembraciones, omi-

tas. E.L. desmembraciones, leuny.-

EL AVALUADOR: *[Firma]*  
Dora *[Firma]* *[Firma]*  
Abogado y Notario

*Carlos A. Pineda*  
CARLOS A. PINEDA GUILLERMO  
PRACTICANTE AUTORIZADO  
REG. No. 11 E. 88  
CALLE 20 DE JUNIO, INTL. CP. 43  
GUATEMALA, C. A. TEL. 4 816.82

Departamento de Verificación  
Sección de Avalúos Presentados  
**P A S E**  
*[Firma]*  
REVISOR  
Salvo Irregularidad de Impuesto  
Verificación en Gabinete  
JUN 21 1993

#### 4.3. ANALISIS:

El Manual de Avalúos de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI), contiene el procedimiento de valuación en masa, fijando valores fiscales a los inmuebles objeto de tasación; para todo lo cual, cuenta con las bases legales establecidas en los Acuerdos Gubernativos del 8 de octubre de 1971, del 28 de diciembre de 1978 y el No. M de F.P. 1-80 del 12 de febrero de 1980; y el Decreto 37-78 del Congreso de la República.

Sin embargo la valuación en masa referida en párrafo que antecede, prácticamente no se toma en cuenta en nuestro medio, por lo que es, el sistema tradicional, o sea el avalúo individual de valuadores autorizados, el utilizado en Guatemala, estando regulado por el Decreto Legislativo No. 62-87, artículo 5o. numeral 3o., (Ley del Impuesto Unico sobre Inmuebles) a esta conclusión se llegó luego de analizar el conjunto de "casos práctico" insertos en el presente capítulo, corroborándose la realidad por medio de su estructura, firmas de valuadores y parte interesada o de su representante legal y por último la firma del titular que inserta el "pase" de ley y número del Revisor Fiscal, quien formula la resolución del avalúo, aprobándolo u objetándolo.

##### 4.3.1. CRONOLOGIA DE CASOS CONCRETOS:

Los casos concretos referidos en el presente capítulo corresponden al periodo de tiempo computado del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, por medio del método o procedimiento intitulado de "pruebas selectivas", el procedimiento citado, consistió en el conteo de 20 en 20 avalúos y a cada uno de esos grupos, le fue entresacado el avalúo que fuera el denominador común de dicha cantidad (grupo de 20 avalúos), comenzando del 4 de mayo hasta terminar con dichos grupos el 16 de noviembre de 1993. El número de casos concretos asciende a 14 avalúos en total que multiplicados por sus respectivos grupos (14 x 20), hacen 280, practicados en dicho lapso cronológico, resulta el cómputo de 6 meses con 11 días, que para su reducción, esos meses deben multiplicarse por 30 días (mes comercial), resultando 191 días. Entonces si fueron practicados 280 avalúos fiscales, también fueron rectificadas 280 matrículas fiscales del departamento de Guatemala en 191 días. Viene la interrogante: en 360 días (año comercial) ¿Cuántas matrículas fiscales, serían rectificadas durante el año? Respuesta:  $280 : X :: 191 : 360$ , de donde:  $\frac{280 \times 360}{191} = 527.75$ , que por aproximación da el resultado de 528.00 avalúos e igual número de matrículas rectificadas del departamento de Guatemala, que teniendo asentadas en sus libros catastrales un promedio de 24,000 matrículas fiscales, se determina mediante el siguiente cálculo, el porcentaje de matrículas reinscritas con mayor valor así:  $X : 528 ; : 100 : 24,000$  Operación:  $\frac{528 \times 100}{24,000} = 2.2\%$  Los avalúos prac

24,000

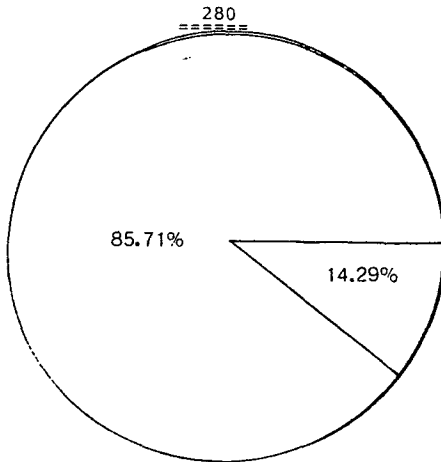


ticados y revisados en la presente investigación, dieron como resultado el 2.2% del total de matrículas reinscritas con mayor valor. Además del análisis practicado, se desprenden los datos siguientes:

I. Motivo del avalúo a) Para abrir matrícula	4 X 20.....	80
b) Para liquidar mortuales	7 X 20.....	140
c) Para ambos casos	<u>3 X 20.....</u>	<u>60</u>
TOTAL DE CASOS CONCRETOS: . . . . .	<u>14 X 20.....</u>	<u>280</u>

Los porcentajes de las cantidades que anteceden, para la gráfica que sigue, se desarrollan conforme al siguiente cálculo:

100 dividido entre 280 =	0.357143 X 80 .....	28.57%
	0.357143 X 140 .....	50.00%
	0.357143 X <u>60</u> .....	<u>21.43%</u>
	<u>=====</u>	<u>100.00%</u>



AVALUOS:

a) Para liquidar mortuales:	50.00%
b) Para abrir matrículas:	28.57%
c) Para ambos casos:	<u>21.43%</u>
T O T A L:.....	<u>100.00%</u>
	<u>=====</u>

Gráfica No.1

- F U E N T E:
- a) Los 280 avalúos de bienes inmuebles anteriormente mencionados.
  - b) Archivo de la DICABI.

Son 280 casos prácticos representados por los avalúos insertos en hojas precedentes.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES: del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993. Mas en ese transcurso, no figuran avalúos por arrendamiento de áreas nacionales, para donaciones, de revaluación general, etc. e indudablemente figuran pero en épocas diferentes a la presente fijada para el efecto.

GRAFICA No. 1

II. Contiene "pase" de aprobación

$$12 \times 20 = 240$$

No contiene "pase" de aprobación

$$2 \times 20 = 40$$

T O T A L

$$14 \times 20 = 280$$

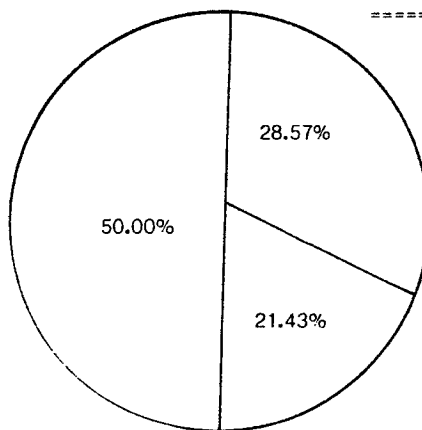
=====

$$0.357143 \times 240 = 85.71\%$$

$$0.357143 \times 40 = 14.29\%$$

$$280 = 100.00\%$$

=====



Avalúos que contienen "pase" de aprobación...85.71%

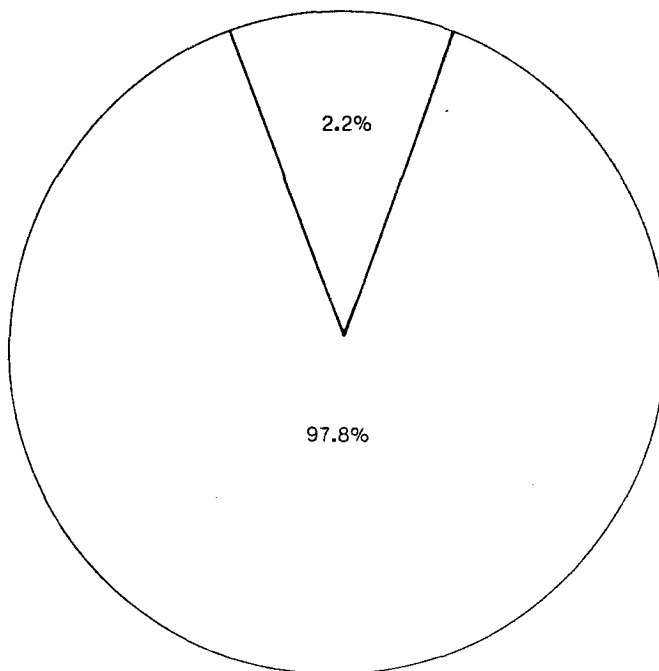
Avalúos que no contienen "pase" de aprobación.14.29%

El coeficiente de porcentajes: 0.357143 fue desarrollado en la gráfica No.1

F U E N T E. Avalúos de casos concreto adjunto y archivo de la DICABI.

GRAFICA No. 2

Situación demostrativa de la revaluación fiscal, computada del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, con exposición de porcentajes.



2.2% corresponden a propietarios que revaluaron las propiedades; y, 97.8% a propietarios que no revaluaron las propiedades.

FUENTE: a) Casos concretos de avalúos que obran en el presente capítulo.  
b) Archivo de DICABI; y,  
c) Desarrollo como se expresa en la gráfica número 1.

## CAPITULO V

### IMPUGNACION DE LAS RESOLUCIONES DE AVALUOS

Cuando después de la práctica de una valuación impositiva, se le notifica al propietario, el monto a que ascendió el inmueble objeto de avalúo, el interesado tiene a su favor conforme lo expresado por el Art. 30 literal b. del Dto. 62-87 del Congreso de la República (Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles) el término de ocho días siguientes a la notificación y la resolución que lo aprueba para presentar "impugnación" ante la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) (los avalúos solamente se impugnan por estar muy sobre estimado su valor). Con motivo de esta impugnación, el Departamento de Avalúos nombra a un Valuador distinto para que practique "contra-avalúo" al bien raíz, cuyo empleado, con base en sus apreciaciones, medidas y cálculos, estudia el caso y en su informe emite parecer confirmando el avalúo original por hallarlo correcto o que se le rebaje el valor en la proporción que indique. El Art. 30 literal b) del Dto. 62-87 del Congreso solamente dice que tal recurso debe presentarse ante la "autoridad respectiva" mas no indica el precepto legal quien es la "autoridad respectiva" de donde se colige que ha de presentarse directamente a DICABI o al Ministerio de Finanzas Públicas.

El precepto legal citado en párrafo que antecede dice "d. Si el contribuyente hace uso del derecho de impugnación, el asunto debe resolverse dentro del término de treinta días contados a partir del día siguiente en que venció el que correspondía al derecho de impugnación, y dentro del mismo tiempo notificar lo resuelto en la forma de ley."

#### 5.2. RECURSO DE REVOCATORIA:

Si aún el propietario del raíz no se conforma con el resultado del recurso de "impugnación", en el caso de que éste se hubiere presentado en tiempo, podrá interponer recurso de "revocatoria" contra la segunda resolución dictada por DICABI, en cuyo caso para que el recurso sea aceptado para tramitación, deberá presentarse precisamente ante la aludida Dirección de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles. Si el recurrente, contra la resolución de DICABI, presentare la alzada al Ministerio de Finanzas Públicas, dirigida al referido Ministerio y no a la Dirección, no se le dará curso y se resuelve negativamente conforme Art. 30 literal e. de la ley citada. Presentada la alzada en forma correcta, al llegar al Ministerio de Finanzas el expediente con informe, de inmediato dicho Ministerio, dicta providencia fijando el término de ocho días al interesado para que, presente contra-

avalúo (único medio de prueba) para agregarlo al expediente y enseguida dar audiencia al Ministerio Público. El contraavalúo puede ser practicado si es finca urbana por Ingeniero Civil, Arquitecto-Constructor colegiado, economista colegiado, valuador autorizado o por el Servicio de Tasaciones Inmobiliarias de alguna institución bancaria. Si se tratare de inmueble rural, puede ser hecho el contraavalúo por ingeniero agrónomo, economista colegiado, perito Agrónomo, valuador autorizado o por el Servicio de Tasaciones Bancarias ya referido. Si lo estima conveniente pedirá dictamen al Consejo Técnico. Deberá resolver revocando o confirmando la resolución recurrida dentro del término máximo de un mes, contados desde el día siguiente de recibidas las actuaciones.

### 5.3. RECURSO DE REPOSICION:

Como estas son actuaciones previas a la interposición del recurso Contencioso Administrativo, al constatar que la resolución dictada es originaria de un ministerio, entonces el recurso que debe interponerse, es el de "reposición", el que se resolverá por el mismo Ministerio dentro del término de un mes, contados del día siguiente al en que se interpuso el recurso y se oirá por parte del Ministerio de Finanzas Públicas, al Ministerio Público y si lo estima necesario, a su Consejo Técnico y luego resolverá.

#### 5.4. SILENCIO ADMINISTRATIVO:

Pudiera darse el caso que, el Ministerio de Finanzas, no resuelva dentro del plazo de un mes, por lo que se está en presencia del llamado "silencio administrativo", teniéndose por resuelto el recurso en sentido negativo y por agotada la vía administrativa, para lo cual queda abierta la posibilidad de plantear el Contencioso Administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación.

#### 5.5. L I T I S:

Si los recursos no se interponen dentro del término legal se pierden las acciones en la litis.

#### 5.6. AVALUO DE EXPERTO TERCERO EN DISCORDIA

(Arts. 1461 y 1462 del Código Fiscal, Dto. 261 Gub)

Con diligenciar el "Avalúo de Experto de Tercero en Discordia" se viene a abreviar el trámite retardatario que sufren las impugnaciones, cuyas resoluciones ponen fin o finalizan los trámites de los juicios de avalúos, en discusión, y que al final cabe el recurso de casación, de conformidad con el Decreto No.60 de la Junta de Gobierno, que en muy raras ocasiones es interpuesto; pues en la mayoría de propietarios de bienes inmuebles objeto de avalúos conflictivos, se registra la mayor escala de recursos "DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" que, por

cierto su tardanza es notoria, en cuanto a interposición de excepciones dilatorias tales como incompetencia del Tribunal, capacidad legal, personería, personalidad, litispendencia, demanda defectuosa, dando audiencia el Tribunal por el término de tres días y si lo estima conveniente, se abrirá a prueba por ocho días, y demás trámites de la vía jurisdiccional.

Dicho lo anterior, indicaremos que tales juicios, también se finalizan con el procedimiento de "avalúo de experto tercero en discordia", dentro de la misma vía administrativa, a lo sumo en cuarenta y ocho horas, esto es lo usual y acostumbrado; consiste en que los afectados en el avalúo de uno o varios inmuebles, con fundamento en los artículos 1461 y 1462 del Código Fiscal; (Dto. 261 Gub) Acuerdo Gubernativo del 24 de febrero de 1964 (porque el impuesto hereditario se calcula con base en el monto de los avalúos) y Art. 30 Dto. 1551 del Congreso de la República, (Ley de Transformación Agraria) solicitan el avalúo en referencia, cuyo expediente es remitido al Servicio de Tasaciones Bancarias del Crédito Hipotecario Nacional, que por no tener ellas vinculación alguna con autoridades gubernamentales, las partes en conflicto manifiestan su conformidad, ordenándose la reinscripción en la Matrícula Fiscal, con el valor fijado por el referido Servicio de Tasaciones Bancarias, con anuencia del Ministerio Público, quien constató que no hubo objeciones que hacer, en la valuación cuestionada.



## CONCLUSIONES

1. La frase "función del avalúo de bienes inmuebles", como aparece inserta en algunas obras literarias de avalúos, no se tomó como guía en la presente tesis, por ser inadecuada, por cuanto que el avalúo no ejecuta funciones, sino que produce algunos efectos jurídicos, verbi gratia: servir de requisito formal en juicios sucesorios (intestados, testamentarios y donaciones por causa de muerte), liquidaciones administrativo fiscales, etc., etc.
2. Los avalúos en masa que son los realizados por varios valuadores y que cuentan con las suficientes bases legales, se consideran inoperantes, es decir que vienen a ser un requisito formal, pero sin ningún efecto realista, por no tomarse en cuenta en nuestro medio.
3. En Guatemala se practica el avalúo tradicional o sea el de la tasación individual de valuadores autorizados, contenida en el análisis de "casos concretos" como los que se analizaron en el presente trabajo de tesis.
4. La licencia para ejercer el oficio de valuador autorizado la concede el Ministro de Finanzas Públicas a particulares que se quieran dedicar a ello. Indirectamente, esta licencia les está otorgando funciones de "tasadores de impuestos"

dentro de la esfera de la Administración Pública.

5. El avalúo de "productividad real", es el más sencillo de practicar pues basta con tener a la vista el contrato de alquileres que presente el inquilino para establecer el precio en concepto de alquiler mensual normalmente se toma el promedio de los últimos seis meses, en cuya función se calcula el precio del inmueble por capitalización al tipo de interés correspondiente. Este avalúo no requiere métodos ni sistemas sofisticados para practicarlos, son los que se formulan por el método de la "renta alquiler", sin embargo aunque legalmente están regulados, no suelen practicarse.
6. Algunos avalúos se practican por una comisión integrada por dos valuadores, y uno o varios técnicos especializados en la rama de que se trate el avalúo. Esto obedece únicamente a estimación de criterio, pues la mencionada integración, no tiene fundamento en ningún mandato legal.
7. En Guatemala no existe reglamento para avalúos que haya sido emitido por el Estado, lo que hace deficiente el trámite de valuaciones inmobiliarias.
8. En la actualidad las minusvalías de los inmuebles, tales como la reducción de frente, forma, extensión, altura de sobre y bajo nivel de calles, etc., han sido reducidos gra-

dualmente a porcentajes de infima cuantía. Otras, como las manchas de humedad, grietas por sismos, vecinos de holgorio, etc. etc. han desaparecido por completo, estos no es correcto, ni justo, pues el valuador otorga idéntico precio a lotes de pésimas condiciones, como a lotes ideales y normales.

9. Del análisis elaborado sobre "casos concretos" de avalúos, se llegó a la conclusión que los valuadores autorizados normalmente fijan precios altos en sus tasaciones, mas esto no es imputable a ellos sino del sistema regimentado que consiste en fijar los precios en tablas con valores precalculados. Este es el sistema utilizado en Guatemala.
10. Los medios de defensa que se utilizan para impugnar resoluciones que aprueban avalúos fiscales son: a) "Impugnación al avalúo" y b) "Recurso de revocatoria."
11. La impugnación debe presentarse ante la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI). Este medio de impugnación tiene sus características especiales.
  - 1o. Está creado para impugnar resoluciones de DICABI;
  - 2o. Es exclusivo para materia de avalúos;
  - 3o. No es jerárquico; lo conoce y resuelve el Director de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles; y,
  - 4o. No posee nombre específico.

12. Las "impugnaciones" son resueltas en el plazo de 30 días; si aún el propietario del raíz no se conforma con el resultado, podrá interponer el "Recurso de Revocatoria", dirigido contra DICABI. Es de hacer notar que si este recurso está dirigido al Ministerio de Finanzas Públicas, de conformidad con la ley, no se le dará curso.

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario reformar las leyes existentes, relativas a la regulación de valuaciones de bienes inmuebles urbanos y rurales, pues en la forma en que figuran estimados en la matrícula fiscal, carecen de equidad avaluatoria, tributando solamente unos pocos, no así la mayoría. De esa forma sería más justa la tributación y estaría en consonancia con la doctrina respectiva.
2. Los tribunales de justicia, para dirimir litigios civiles y penales, deberán preferir "avalúos comerciales", pues estos avalúos no se realizan a base de tablas precalculadas, sino que se basa en precios de mercado libre para una plaza y momento determinado.
3. Es conveniente que se realicen periódicamente, los valores en los mapas catastrales de DICABI, en virtud de que estos valores pueden ser excesivos o bajos. Para ello se sugiere la creación de una comisión revisora permanente, o, de no ser posible, que sea el valuador quien fije el precio por metro cuadrado a base de su experiencia y de su leal saber y entender.
4. Debe procurarse que en las leyes referidas al avalúo inmobiliario, exista una separación entre la ley sustantiva

y la adjetiva y no que una se encuentre incluida en la otra y viceversa.

5. Las autoridades judiciales deben poner en práctica el principio del impulso de oficio en todos los juicios administrativo fiscales, desde el momento en que se presenta la demanda hasta sentencia. Las partes del proceso (un particular y la Administración Pública) deben velar por el cumplimiento de este principio.
  
6. Los recursos referidos a revaluaciones fiscales deben interponerse dentro del término legal, porque de lo contrario, se tendrá por aceptado y firme el avalúo y la resolución que lo aprobó. De ser posible se recomienda que al hacer la notificación de una resolución que aprueba avalúos, se indique al interesado el plazo que tiene para poder impugnar.

## BIBLIOGRAFIA

### TRATADISTAS

- Campusano y Horma, Fernando, Principios Generales del Derecho Inmobiliario, 2da. Edición, Madrid 1941.
- Chandías, Mario E. Tasación de Inmuebles, 1ra. Edición Buenos Aires 1964.
- Cholvis, Francisco La Revaluación de los Bienes Activos, 5a. Edición, Buenos Aires 1964.
- Dávila Martínez, Felipe E. Valoración de Inmuebles Urbanos, 1ra. Edición 1960, Tipografía Nacional de Guatemala.
- Dávila Martínez, Felipe E. Valoración Tabular y Normas de Suelos Rurales y de Cultivos de Café, 1ra. Edición, Tipografía Nacional, Guatemala.
- Juárez, Santi Valoración de Fincas y Predios, 3a. Edición, Editorial Dosat, S.A. Madrid España 1962.
- McMichael, Stanley L. Tratado de Tasación, Edición por "Prentice Hall, Inc" Nueva York, 5a. Edición por Impresora Uruguay, S.A. Uruguay 1969.
- Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español, Tomos I al VI Editorial Pirámide S.A. Madrid 1976.
- Salazar Moulián, Zacarías. Valoración y Catastro. Editorial Espasa-Calpe, S.A. 1ra. Edición 1958 "Gráfica Panamericana, S. de R.L., México D.F.

### DICCIONARIOS

- Cabanellas, Guillermo Diccionario de Derecho Usual, Tomos I al IV Editorial Heliasta 11a. Edición, Buenos Aires República Argentina 1976.

Ossorio y Florit, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, República Argentina 1976.

ENCICLOPEDIA

Editorial Francisco Seix, S.A. LEXIS Enciclopedia y Diccionario de la Lengua. Tomos I al XVI, Barcelona 1976.