

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



**OBLIGACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES
INMUEBLES DE DENUNCIAR EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS BIENES
INMUEBLES POR LAVADO DE DINERO**

CLAUDIA LUCÍA JIMÉNEZ SANTOS

GUATEMALA, JULIO DE 2024

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

**OBLIGACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES
INMUEBLES DE DENUNCIAR EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS BIENES
INMUEBLES POR LAVADO DE DINERO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CLAUDIA LUCÍA JIMÉNEZ SANTOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, julio de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Conteras
VOCAL I: Vacante
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmientos Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lcda. Paula Estefani Osoy Chamo
Vocal: Lic. Julio Cesar Fuentes Velasquez
Secretario: Lic Julio Roberto Pineda García

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Ignacio Blanco
Vocal: Lic. Pablo Yos Asivinac
Secretario: Lcda. Damaris Gemati Castellanos Navas

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



USAC

TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 22 de agosto de 2022

A-054



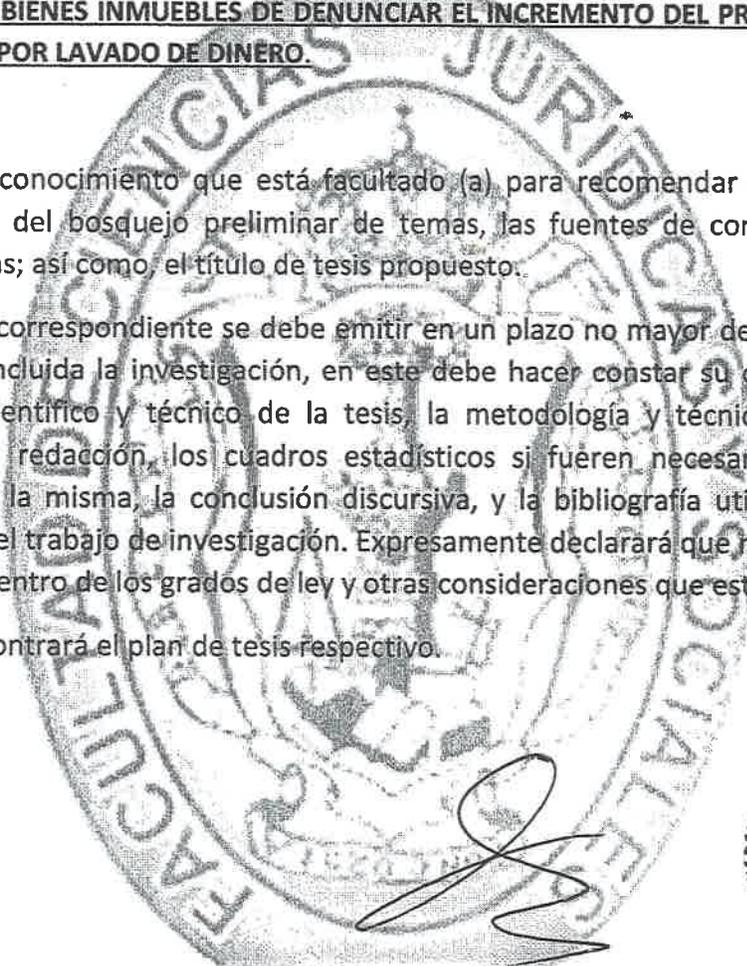
Atentamente pase al (a) Profesional, INDIRA SANCHEZ ZULETA

Para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante CLAUDIA LUCÍA JIMÉNEZ SANTOS, con carné: 201802116 intitulado: OBLIGACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DE DENUNCIAR EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS BIENES INMUEBLES POR LAVADO DE DINERO.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



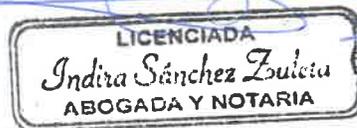
CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

JPTR

Fecha de recepción 24 / 08 / 2022

(f)

Asesor (a)



(Firma y sello)

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

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





Lic. INDIRA SANCHEZ ZULETA
Abogada y Notaria

Guatemala, 21 de marzo de 2023

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Señor Jefe de la Unidad de Tesis:

Hago de su conocimiento que llevé a cabo la asesoría de la tesis de la bachiller Claudia Lucía Jiménez Santos titulada: **“OBLIGACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DE DENUNCIAR EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS BIENES INMUEBLES POR LAVADO DE DINERO”**; teniendo en cuenta la Bachiller Claudia Lucía Jiménez Santos realizó la investigación jurídica pertinente, a partir de lo cual considero que el informe final es un adecuado trabajo científico, lo cual fundamento teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- a) La investigación se realizó tomando en cuenta los criterios fundamentales del método científico y la técnica jurídica que sirvieron para exponer los elementos que determinan los aspectos jurídicos que informan al derecho penal y derecho civil.
- b) Además, la sustentante llevó a cabo una adecuada aplicación de los procedimientos o métodos lógicos, comenzando con el analítico, el cual dio a conocer los elementos que configuran al derecho penal; luego el deductivo, con el cual determinó lo relativo a los efectos jurídicos sobre el sobrevaluo que han sufrido los bienes inmuebles con el incremento de los precios, el inductivo donde se razono los motivos por el cual es obligación de la dirección de catastro y avalúo de bienes en realizar las denuncias correspondientes. En la recopilación de la información doctrinaria y legal de actualidad sobre el tema de lavado de dinero, a través de ese aumento excesivos a los bienes inmuebles el derecho penal, derecho civil la bachiller Claudia Lucía Jiménez Santos utilizo las técnicas del derecho penal y las consecuencias que lleva el que se siga dando en Guatemala este tipo de incrementos a los precios de los bienes inmuebles, la bachiller Claudia Lucía Jiménez Santos utilizó las técnicas de fichas bibliográficas y la documental.
- c) La redacción utilizada por la ponente para elaborar el informe final de tesis, evidencia el conocimiento del lenguaje jurídico propio del derecho penal, del derecho civil, así como los elementos que configuran los medios para prevenir el lavado de dinero a través de las denuncias respectivas de parte de la dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles.

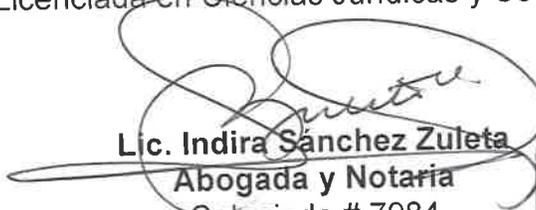


Lic. INDIRA SANCHEZ ZULETA
Abogada y Notaria

- d) Los objetivos trazados en el plan de investigación fueron debidamente alcanzados al demostrar que se debe de realizar un estudio de los precios de los bienes inmuebles urbanos y rústicos para evitar los incrementos innecesarios que dan lugar al lavado de dinero.
- e) El trabajo realizado por la tesista es un aporte científico, fundamental para la sociedad guatemalteca debido a que se orienta a exponer la manera en que se continúa dando el delito de lavado de dinero en el país, especialmente en el incremento que se le da a los bienes inmuebles provocando que se vulnere la economía nacional, disfrazando el dinero ilícito en licito a través de los sobre avalúos que se han venido incrementando cada vez más dentro del territorio guatemalteco.
- g) Existe una coherencia lógica entre lo redactado en el contenido capitular y lo concluido por el tesista, lo que le permitió alcanzar los objetivos establecidos y validar la hipótesis de trabajo, es que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), lleve a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para informarle a la Intendencia de Verificación Especial y al Ministerio Público sus hallazgos, para que se persiga penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.
- h) Asimismo, el respaldo bibliográfico utilizado por la tesista es con información de actualidad sobre el derecho penal, el derecho civil y la forma en que se debe de evitar estos incrementos en el registro de los bienes inmuebles que han sido sobre valorados por el lavado de dinero, con lo cual fundamentó doctrinariamente su tesis.

Hago de su conocimiento que no soy pariente dentro de los grados de ley de la Bachiller Claudia Lucía Jiménez Santos y que durante toda la revisión de la tesis, orienté a la sustentante en su investigación, por lo que la tesis reúne los requisitos legales del Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídica y Sociales y Examen Público , motivo por el cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el tesista pueda continuar con el trámite respectivo y optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.


Lic. Indira Sánchez Zuleta
Abogada y Notaria
Colegiado # 7984
Asesor de Tesis

LICENCIADA
Indira Sánchez Zuleta
ABOGADA Y NOTARIA



D.ORD. 370-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, dieciocho de abril de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **CLAUDIA LUCIA JIMENEZ SANTOS**, titulado **OBLIGACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DE DENUNCIAR EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS BIENES INMUEBLES POR LAVADO DE DINERO**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A DIOS SUPREMO:

Por darme la Vida y la sabiduría, el entendimiento durante los años de esta carrera, por ser mi fuerza y mi sustento en los momentos difíciles y culminar mi carrera profesional.

A MIS PADRES:

LUCIANO JIMENEZ HERNANDEZ QPD por su amor, su cariño incondicional una oración al cielo, especialmente a mi madre JUANA SANTOS GALINDO por ser ese motor que impulso mi vida desde mi niñez para poder logra las metas propuestas por haber forjado en mí una persona de bien.

A MI ESPOSO:

JOSÉ VINICIO GÓMEZ LÓPEZ por esa muestra de amor y apoyo incondicional que me brindo desde el inicio de mi carrera por esta allí presente en los momentos de dificultad y de alegría.

A MIS HIJOS:

ERICK VINICIO GÓMEZ JIMÉNEZ, JACKELINE LUCÍA GÓMEZ JIMÉNEZ, KIMBERLY SOFIA GÓMEZ JIMÉNEZ con mucho cariño y amor por ser participes de esta felicidad por todo el apoyo brindado por ser el motor de mi vida GRACIAS.



A MI SUEGRA:

MARIA DE LA LUZ LOPEZ GALINDO, QPD a quien recuerdo con mucho cariño y amor, una oración al cielo.

A MIS HERMANOS:

Con mucho cariño y aprecio especialmente a WALTER ARTURO JIMÉNEZ SANTOS QPD una plegaria al cielo y mi agradecimiento por estar siempre a mi lado, buscando que fuera una persona con propósitos en la vida.

A MI PATRIA GUATEMALA:

Honor y lealtad.

A MI MADRINA:

INDIRA SANCHEZ ZULETA por el apoyo incondicional con su enseñanza en el desempeño de tan noble profesión.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos, casa de estudio que me brindó la oportunidad de realizarme como profesional.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por forjarme como profesional con honorabilidad.



PRESENTACIÓN

El trabajo de tesis se desarrolla dentro del marco del Derecho Penal se utilizó la investigación de tipo cualitativo, a partir que se realizó una reflexión jurídica sobre la manera en que, en Guatemala, existe un mercado inmobiliario que los lavadores de activos, entre los cuales se lava dinero y otros activos, buscan utilizar para que les sirva en sus fines ilícitos, lo cual ha determinado que los bienes inmuebles de lujo o del mercado orientado hacia los sectores medios y altos, les permita volver lícitos capitales ilícitos con estas transacciones.

El aporte realizado en la presente tesis es exponer la importancia de que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), debe llevar a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para informarle a la Intendencia de Verificación Especial y al Ministerio Público sus hallazgos, para que se persiga penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.



HIPÓTESIS

La manera en la cual se logra que se evite la utilización del mercado inmobiliario guatemalteco para el lavado de dinero, es que el Estado lleve a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para perseguir penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.

COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS



Luego de haber realizado el trabajo de tesis, donde se sometió a prueba la hipótesis, la misma fue comprobada a través del uso del método deductivo, inductivo y analítico, puesto que se comprobó que la única manera en la cual se logra evitar que el mercado inmobiliario urbano y rural siga siendo un mecanismo para lavar activos por parte de sujetos que operan de manera ilícita, es que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, lleve a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para informarle a la Intendencia de Verificación Especial y al Ministerio Público sus hallazgos, para que se persiga penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.

ÍNDICE



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

CAPÍTULO I

1. Bienes inmuebles.....	1
1.1. El surgimiento de los registros de propiedad.....	1
1.2. La división del suelo desde el punto de vista catastral.....	8
1.3. El interés público en la configuración y descripción de inmuebles.....	12
1.4. El interés directo del Estado en la titularidad privada de los inmuebles.....	13
1.5. El interés directo del Estado en la explotación de los inmuebles.....	14

CAPÍTULO II

2. Valuación de bienes inmuebles.....	17
2.1. Elementos determinantes para las rentas inmobiliarias.....	17
2.2. Conceptos generales de valor de los inmuebles.....	22
2.3. Fundamentos de la valuación de los inmuebles.....	28
2.4. Métodos de valuación de bienes inmuebles.....	30

CAPÍTULO III

3. Lavado de activos incluyendo bienes inmuebles.....	33
3.1. Distintas fuentes de lavado de activos.....	33
3.2. Iniciativas internacionales para el control de lavado de activos.....	35
3.3. Características del lavado de activos.....	45
3.4. Etapas de lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario.....	48



CAPÍTULO IV

4. Obligación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de denunciar el incremento del precio de los bienes inmuebles por lavado de dinero.....	53
4.1. La actividad inmobiliaria en Guatemala	53
4.2. La valuación inmobiliaria en Guatemala.....	56
4.3. Lavado de activos y aumento de precios de los inmuebles en Guatemala... como derecho humano de los pueblos indígenas de Guatemala.....	62
4.4. La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y su obligación de denunciar el incremento del precio de los bienes inmuebles por lavado de dinero.....	64
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	68



INTRODUCCIÓN

La investigación está determinada porque en Guatemala, existe un mercado inmobiliario que los lavadores de activos, entre los cuales se lava dinero y otros activos, buscan utilizar para que les sirva en sus fines ilícitos, lo cual ha determinado que los bienes inmuebles de lujo o del mercado orientado hacia los sectores medios y altos, les permita volver lícitos capitales ilícitos con estas transacciones.

Se estableció como objetivos determinar los fundamentos de los bienes inmuebles, sus características y el interés público sobre el uso y explotación del suelo urbano y rural; asimismo, se definió exponer los principales elementos para la valuación de bienes inmuebles, los elementos determinantes de las rentas inmobiliarias, los fundamentos de la valuación de los bienes y los métodos para realizar esa valuación; también se estableció la figura del lavado de activos, la manera en que se lleva a cabo y las distintas fuentes que se utilizan para lavar activos.

La hipótesis, debidamente comprobada en este trabajo, fue establecer que la única manera en la cual se logra evitar que el mercado inmobiliario urbano y rural siga siendo un mecanismo para lavar activos por parte de sujetos que operan de manera ilícita, es que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), lleve a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para informarle a la Intendencia de Verificación Especial y al Ministerio Público sus hallazgos, para que se persiga penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.

Se utilizan las técnicas de investigación bibliográfica y documental para recopilar libros sobre bienes inmuebles, valuaciones de bienes inmuebles y lavado de dinero, así como convenios internacionales y leyes sobre la lucha contra el lavado de activos; mientras que los métodos utilizados para ordenar y darle sentido a la información obtenida, para



el informe de la investigación realizada, alcanzar los objetivos y someter a prueba la hipótesis fueron el deductivo, el inductivo, el analítico y el sintético.

Por último, el desarrollo del trabajo se realizó en cuatro capítulos. El primero se orientó hacia la explicación de los bienes inmuebles y sus características; el segundo, destaca la valuación de bienes inmuebles, los distintos tipos de bienes inmuebles, así como los métodos para valorar bienes inmuebles urbanos y rurales; el tercero, fue elaborado a partir de explicar las características del lavado de activos, la manera en que se realiza ese lavado, los convenios existentes en contra del lavado de activos y la existencia de instancias internacionales para luchar contra el lavado de activos; mientras que el cuarto se orientó hacia la explicación del papel de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles en la lucha contra el lavado de activos en el mercado inmobiliario guatemalteco.

El aporte de la presente investigación de tesis fue que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), debe llevar a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para informarle a la Intendencia de Verificación Especial y al Ministerio Público sus hallazgos, para que se persiga penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.



CAPÍTULO I

1. Bienes inmuebles

A pesar de la importancia de los bienes inmuebles a nivel mundial, por ser una de las fuentes de riqueza más importantes en los países, estas figuras jurídicas son poco estudiadas en el derecho privado, salvo la diferenciación que se hace entre bien inmueble y bien mueble, lo cual tampoco resulta siendo un estudio profundo, sino más bien una descripción simple de sus diferencias.

De hecho, en el Código Civil de Guatemala, Decreto ley número 106 (del Jefe de Gobierno de Guatemala), no se encuentra una diferenciación legal, únicamente se regula en el Artículo 442 que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles; por aparte, el Artículo 445 de este Código regula descriptivamente lo que son bienes inmuebles y, en el Artículo 451, lo que debe entenderse como bien mueble.

1.1. El surgimiento de los registros de propiedad

El mercado inmobiliario moderno surge a finales del Siglo XIX, originando la necesidad de que la transmisión de los derechos sobre inmuebles se sujetara a un régimen de seguridad que permitiera no sólo la confianza en la adquisición firme, sino, sobre todo, el desarrollo de la hipoteca como medio de garantizar el crédito, como consecuencia de esta dinámica inmobiliaria, aparecen los sistemas registrales clásicos y a la configuración



del concepto de inmueble registral que, en un principio, se identifica con la descripción del inmueble en el sentido civil.

Si la transmisión de inmuebles o, mejor dicho, de derechos sobre los inmuebles, se hubiera mantenido dentro de los márgenes delimitados por el derecho romano, el tráfico jurídico inmobiliario habría tenido el problema de la averiguación de la titularidad del que transmite que es de muy difícil solución, hasta el punto de constituir una prueba casi imposible sólo subsanable por el mecanismo de la prescripción, lo que supone la necesidad del mantenimiento de la posesión durante períodos muy largos y el reconocimiento judicial del hecho adquisitivo.

Asimismo, bajo el criterio del derecho romano de dominio de inmuebles, también hubieran existido gravámenes ocultos, lo que dificultaría extraordinariamente la posibilidad de garantizar el crédito privado mediante la hipoteca, afectando directamente a la figura de la hipoteca, puesto que quien presta dinero necesita saber que su garantía no se verá perturbada o devendrá ineficaz por la aparición de otro derecho preferente que ignora cuando presta el capital.

En una economía moderna, este fenómeno supone un aumento de los gastos de transacción, cuyo remedio se buscó en la implementación del seguro, que garantiza el pago de una indemnización si se produce un siniestro; es decir, la pérdida de la titularidad adquirida o la insolvencia del deudor y, con más eficacia y menor costo, el registro inmobiliario, con la finalidad de que la inscripción genere una presunción a favor del titular inscrito que disminuya o evite los costos de información sobre la titularidad del



transmitente y los que genere la vigilancia del derecho adquirido frente a un posible titular con mejor derecho.

“La creación de un registro inmobiliario no responde al exclusivo interés de los propietarios y demás titulares de derechos sobre inmuebles; por el contrario, el aseguramiento de los derechos y del tráfico inmobiliario sobre los inmuebles obedece a un interés general. Es al Estado a quien le corresponde arbitrar los mecanismos adecuados para que el mercado inmobiliario se desenvuelva en un régimen de seguridad, con los instrumentos que la garanticen y permitan el desarrollo económico”.¹

A partir de esa importancia estatal de llevar un control de los inmuebles, estados modernos el registro de la propiedad inmueble se concibe como un servicio estatal, desempeñado por funcionarios dependientes del Estado, con características distintas según el país de que se trate y la legislación sobre ese registro forma parte del derecho civil de manera general y del derecho registral de forma particular.

Aunque debe terse claro que sobre dichos bienes inmuebles registrados, el Estado se limita a su organización y vigilancia, porque en la legislación se trata de darle al tráfico privado de estos bienes un instrumento legal que permite transacciones seguras sobre bienes inmuebles, aspecto básico para el interés público, con la particularidad de que el registro de la propiedad inmueble sigue siendo una institución de derecho privado puesta al servicio del ciudadano que puede o no acogerse a la protección que le dispensa.

¹ González, Ghunter. **Derecho registral**. Pág. 23.



En definitiva, es al ciudadano y no al Estado a quien le corresponde la decisión sobre la adquisición libre de un inmueble y a quien le compete acogerse cuando y como quiera a la protección registral; a partir de que las administraciones públicas son organismos neutrales frente al registro de la propiedad inmueble y la función registral se desenvuelve en sus decisiones en forma independiente del poder público, con la única sumisión a la revisión de su actuación por la autoridad judicial.

“El inmueble registral es la transcripción literaria o gráfica del propio inmueble civil, tal y como aparece en la realidad gráfica. Desde el punto de vista de la técnica del registro, esa misma descripción inmobiliaria es susceptible de abrir con número propio un folio real. Así, podríamos definir al inmueble registral como cada inmueble susceptible de derecho de propiedad independiente, descrito de forma suficiente para su identificación en la realidad y capaz, de acuerdo con la legislación vigente, de abrir folio con número propio en un registro de la propiedad inmueble organizado según el sistema del folio real”.²

En la realidad, el inmueble existe desde el momento en que sobre la realidad física surge una propiedad independiente atribuida a un sujeto determinado o a una pluralidad de sujetos en condominio; en cambio, el inmueble registral no existe hasta que el inmueble civil se describa con suficiente exactitud para su identificación y, por otra, que se abra el folio registral correspondiente, siendo esta operación de entrada del inmueble en el registro de la propiedad respectivo, la matriculación del inmueble, pues esta constituye

² *Ibíd.* Pág. 24.



una operación previa o simultánea a la inscripción de un derecho determinado sobre la misma.

La matriculación es la operación registral de ingreso al registro de la propiedad inmueble de los derechos reales, mientras que la primera inscripción es el asiento en el que se refleja el primer derecho, cuyo contenido y titularidad pública el registro respectivo; como consecuencia de lo dicho, en ese registro se publican los datos destinados a precisar la descripción de los inmuebles matriculados y los correspondientes a los derechos que el registro publica, como consecuencia del acceso a éste de los actos constitutivos, traslativos o extintivos de los mismos derechos sobre los inmuebles matriculados.

Aunque ambas modalidades de datos son para tener registrado un bien inmueble en un registro de la propiedad inmueble, es probable que el respectivo registro responda o no responda a la realidad; es decir, que su contenido no se ajuste a la verdadera descripción del inmueble en la realidad física o a la titularidad verdaderamente existente y que haya de prevalecer frente a la publicada.

La diferencia esencial entre ambos tipos de inexactitud es que la descripción del inmueble registral no se ajusta a la realidad física, como consecuencia, por ejemplo, de errores en los linderos o en su extensión superficial, se realiza la rectificación de los datos inexactos, adaptando los datos registrales a los derechos reales del inmueble; en cambio, cuando el dato inexacto se refiere a la titularidad o al contenido de los derechos inscritos, ocurre lo contrario; es decir, prevalece lo inscrito hasta tanto el funcionario autorizante del



documento o la autoridad judicial soliciten, mediante una petición fundada al registrador, una rectificación de la inexactitud.

La modificación del inmueble registral se debe a que el inmueble sufre alteraciones en tanto se modifique su régimen de propiedad; así, si varios inmuebles colindantes se sujetan a una misma e idéntica titularidad, se consideran, desde el punto de vista jurídico, como uno solo y, de la misma forma, un inmueble que se divida de otro tiene existencia independiente como objeto de derecho.

Cada inmueble registrado tiene identidad propia en cuanto constituya el objeto de un folio, de forma que la división o agrupación de varias exige la apertura de un nuevo folio y el cierre de los correspondientes a las unificadas; en tal sentido, el carácter independiente del inmueble en sentido civil depende de su titularidad, mientras que en los inmuebles registrados en el folio real esta situación es puramente formal y está relacionada de manera directa con el número de folio de su matrícula registrada en el registro de la propiedad respectivo.

Teniendo en cuenta lo que se ha expuesto, se entiende que la posibilidad de inscripción de un inmueble en el registro respectivo sucede porque cuando lo solicita el particular se le abre un folio a partir de lo cual será susceptible de convertirse en inmueble registral, lo cual procede siempre que el inmueble en sentido civil esté adecuadamente descrito; es decir, que una realidad jurídica que no pueda identificarse con un inmueble susceptible de dominio independiente no es capaz de abrir folio real en el registro respectivo.



“En los sistemas registrales modernos el procedimiento utilizado es el de la descripción literaria, mientras que, en los registros tipo *Acta Torrens*, al folio real se incorpora un plano del inmueble; el hecho de que en el registro se utilice una descripción gráfica no supone que la institución registral tenga objetivos catastrales o que exista una perfecta coordinación entre el registro de la propiedad y el registro catastro, aunque sería lo deseable. Para ello es necesario que el plano utilizado se confeccione para los fines propios del Catastro y que divida el inmueble en parcelas catastrales”.³

Es de tener en cuenta que casi todos los sistemas registrales tienen como excepción la matriculación de terrenos destinados al dominio público, especialmente si se dedican al uso público como las rutas, ríos y sus márgenes, costas o plazas públicas o lo matriculan solo a favor de los nacionales de sus respectivos países, de acuerdo a los límites legales que sobre esos bienes tengan regulados los estados.

También existe un bien registral que da lugar a diferentes folios registrales, como es el caso de los edificios afectados al régimen de propiedad horizontal; sin embargo, lo relevante en el registro de la propiedad respectivo es que el inmueble esté adecuadamente descrito y que responda a la realidad física que se representa en el folio real; en tal sentido, es indiferente que dicha descripción se lleve a cabo con un criterio gráfico o literario e incluso mediante ambos procedimientos a la vez.

³ *Ibíd.* Pág. 25.



1.2. La división del suelo desde el punto de vista catastral

La imposición fiscal sobre la riqueza inmobiliaria de los particulares se inicia como realidad tributaria en el Siglo XIX, una vez desaparecidas las situaciones de privilegio de determinados sectores sociales, a partir de lo cual, la generalización de los impuestos sobre la tierra, su transmisión o su gravamen exigieron, a su vez, un control estatal cada vez más perfecto sobre la descripción de los terrenos y de su valor, lo que dio nacimiento al registro catastral, el cual se basa en las relaciones de inmuebles valorados pertenecientes a un solo contribuyente.

“La diferencia básica entre la descripción registral y la catastral de los inmuebles que pertenecen a un mismo propietario se centra en la matriculación de los inmuebles registrales, lo cual se produce de inmueble en inmueble, con la finalidad de constituir la base objetiva sobre la que han de inscribirse las distintas titularidades sobre los derechos reales”.⁴

Como se aprecia, la descripción de los inmuebles puede apoyarse en datos catastrales, pero la verdadera naturaleza del inmueble registral no se desvirtúa por ello, ya que exige siempre que sobre dicha descripción recaiga el acuerdo de los titulares del derecho de propiedad que ha de ser objeto de la publicidad registral.

⁴ García, José Manuel. **Derecho registral, inmobiliario o hipotecario**. Pág. 67.



De igual manera, la descripción de las parcelas catastrales constituye una labor propia del catastro como órgano de naturaleza fiscal, pues este grafica una determinada unidad de terreno con la máxima exactitud en lo que se refiere a los elementos físicos de distinción, como curvas de nivel, ríos, arroyos, caminos, zonas arboladas, cultivos, zonas industriales, entre otros.

El Catastro grafica sobre el plano, las distintas parcelas en función de su titularidad con la mayor exactitud posible, siendo lo característico de esta labor, a diferencia del criterio seguido por el registro de inmuebles, el cual se centra en que se realiza sobre una extensión territorial previamente delimitada y de una sola vez; es decir, de manera simultánea para todas las parcelas que componen la unidad.

Existe una diferencia esencial en los datos que interesan en uno y otro caso a partir de que, en el registro de los inmuebles se constituye en objeto de toda clase de titularidades, tanto de propiedad como de otros derechos, especialmente la hipoteca; en cambio, al catastro le basta con el dato sobre la propiedad, por lo que la disponibilidad del inmueble, su régimen de gravámenes y la prioridad entre éstos últimos, responde a una información registral, no catastral.

Aunque tanto la parcela catastral como el inmueble registral constituyen representaciones de los inmuebles en sentido físico, dicha representación tiene finalidades distintas que no conviene mezclar, por lo que el hecho de que el catastro utilice en la representación del inmueble técnicas planimétricas y el registro de la propiedad, técnicas de descripción literaria, no debe llevar a confundir cada institución con la técnica de la cual se sirve.



“En los sistemas de Acta *Torrens*, el registro utiliza planos, pero no planos catastrales sino mecanismos gráficos de descripción de cada inmueble, que pueden o no estar situados en un plano matriz a la misma escala, porque el plano constituye un elemento auxiliar de descripción, lo que no puede entenderse como un supuesto de confusión institucional entre el registro de inmuebles y el catastro, puesto que lo fundamental en la diferenciación entre uno y otro, permite diferenciar entre la propiedad de cada uno y los sujetos de impuestos, por lo que su finalidad es la propiedad y no la forma en que se lleva a cabo la descripción de los inmuebles”.⁵

Asimismo, debe recordarse que a la Administración Pública le interesa saber cómo son los inmuebles, para asegurar su tráfico privado y cómo deben ser los inmuebles, cuestión relacionada con su explotación en tanto el inmueble es un bien económicamente escaso; de igual manera es importante para el Estado la unidad de explotación, por lo que las normas y planes de ordenamiento del territorio, tanto en el ámbito de la propiedad urbana como en el de la propiedad agraria, delimitan para el futuro unas dimensiones y una configuración idóneas para los inmuebles, que se establecen con carácter vinculante para cada propietario.

“En el proceso de reorganización de la propiedad, la administración actúa sobre un esquema de delimitación de los inmuebles que han de ser objeto de transformación, a partir de lo cual, la unidad de explotación, o unidad económica, se caracteriza porque su delimitación se mantenga en el ámbito de la decisión administrativa, al que deben acomodarse los inmuebles incluidos en el proyecto de transformación y que, durante ese

⁵ *Ibíd.* Pág. 68.



período quepa la posibilidad de realizar transacciones que accedan al registro de la propiedad y, por lo tanto, que gocen de una protección añadida a la que proporciona el Derecho Civil de cada país en materia de contratos”.⁶

Cuando un nuevo bien inmueble o una unidad económica inmobiliaria ha tenido modificación e ingresa con nuevo propietario, accede al registro de la propiedad Inmueble para sustituir al antiguo propietario, pero sigue siendo el mismo inmueble, de forma tal que estos nuevos ingresos o modificaciones en el dominio de igual manera adquirirá el carácter de inmueble registral susceptible de titularidad de dominio debidamente inscrita en el folio respectivo.

Teniendo en cuenta que los registros de la propiedad y los catastros operan con técnicas dirigidas a una finalidad distinta de la planificación territorial, se ha discutido si estas dos entidades deben funcionar unidas o separadas, situación que se ha resuelto en Guatemala a partir de establecer que son dos dependencias estatales autónomas, con funciones y atribuciones propias, pero que deben coordinarse en función de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

⁶ *Ibíd.* Pág. 70.



1.3. El interés público en la configuración y descripción de inmuebles

Es de tener en cuenta que la protección del interés privado en la delimitación de los inmuebles no tiene carácter exclusivo, puesto que el derecho de propiedad no se ejerce en forma absoluta sino conforme a las leyes que regulan su ejercicio, especialmente porque el Estado moderno influye en forma determinante en la aparición de un nuevo grupo de intereses en materia de titularidad y de tráfico de inmuebles, para asegurar el tráfico mercantil de los bienes inmuebles como un elemento determinante del principio de seguridad jurídica, fundamental para el desarrollo económico de un país.

Por otra parte, la configuración y descripción de los bienes inmuebles por parte del Estado, se debe al interés en determinar la necesidad de la valoración del precio del inmueble como una fuente de tributos; asimismo, esa demarcación inmobiliaria se debe a la función social de la propiedad inmobiliaria, que exige la intervención directa de la administración pública en la forma y los límites adecuados de explotación de los bienes de acuerdo con las necesidades colectivas.

Cada uno de estos intereses ha supuesto, según los criterios legislativos de cada país, el establecimiento de medidas legales de diferente alcance, cuyo examen pormenorizado es imposible, pero de los que se puede establecer consecuencias como el surgimiento de los registros de propiedad, el concepto de inmueble registral, la división del suelo desde el punto de vista catastral el interés directo del Estado en la titularidad privada de los inmuebles y el interés directo del Estado en la explotación de los inmuebles.



1.4. El interés directo del Estado en la titularidad privada de los inmuebles

El desarrollo del mercado inmobiliario ha provocado que la riqueza inmobiliaria se convierta en objeto de imposición fiscal, con carácter directo o indirecto en caso de que tuviera lugar algún tipo de transacción sobre inmuebles; esta situación, que nada tuvo que ver con el aseguramiento del tráfico, originó la aparición de los primeros catastros que, en sus versiones originales, se limitaban a la confección de listas de bienes pertenecientes a una misma persona con el fin de delimitar su patrimonio fiscal.

Al mismo tiempo, la hipoteca como derecho de garantía se convirtió en la principal fuente de imposición indirecta, en la medida en que la necesidad de su instrumentación en documento público o de su inscripción registral configuraba al gravamen como una transacción siempre conocida por la administración tributaria.

“La evolución del catastro organizado por parcelas y no por propietarios se produjo en la primera mitad del Siglo XIX continuando hasta la actualidad, su organización es absolutamente pública, por lo que los Catastros dependen de las administraciones con competencia tributaria y se llevan con funcionarios que poseen conocimientos geográficos y específicos sobre valuaciones; generalmente se trata de agrimensores o topógrafos; tienen finalidad fiscal, lo que supone la delimitación de superficies con el fin de aquilatar su valoración y la delimitación del territorio se lleva a cabo mediante planos, en forma gráfica, mediante unidades territoriales”.⁷

⁷ *Ibidem*. Pág. 71.



Partiendo de la base de la finalidad tributaria de los bienes inmuebles, cada una de las unidades territoriales se distribuye en parcelas, delimitadas de acuerdo con la técnica civil; es decir, por su atribución en propiedad a una persona determinada, para lo cual el plano catastral se forma mediante procedimientos de medición topográfica a los que se añade la información obtenida en el campo, así como la información proporcionada por el registro de la propiedad sobre la titularidad de las parcelas, lo cual obliga a una constante actualización de los planos catastrales en caso de modificación de la titularidad sobre el dominio de las parcelas.

1.5. El interés directo del Estado en la explotación de los inmuebles

La titularidad de inmuebles ha de someterse en su ejercicio a un interés colectivo, esto es, el concepto de propiedad inmobiliaria no supone libertad omnímoda de su titular sin otro límite que el abuso del derecho, lo cual es aceptado universalmente, puesto que la propiedad inmueble es, en las sociedades actuales, un bien escaso cuya adecuada explotación se convierte en una exigencia básica.

Esta escasez de las propiedades inmuebles significa que las mismas no pueden organizarse solamente en función de su titularidad privada, aspecto civil del inmueble o de su capacidad para generar ingresos tributarios, aspecto catastral clásico, sino que es necesario tener en cuenta la idoneidad para el uso a que debe destinarse el inmueble.

Desde esa perspectiva de la escasez de los bienes inmuebles y de tener en cuenta la idoneidad para el uso de los mismos, el Estado no se limita a controlar el tamaño y las



características de los inmuebles sólo con fines tributarios, sino a decidir su forma más adecuada de explotación; este concepto de adaptación del tamaño de los inmuebles de propiedad privada a su uso idóneo para la colectividad y también para su propietario genera ámbitos de actuación importantes.

Este es el caso del ordenamiento público de las explotaciones agrarias, forestales y ganaderas las cuales constituyen una actividad característica de las administraciones públicas, desarrollada como eje central de la actividad política, entre lo que se incluye la reforma agraria, que puede comentarse desde el punto de vista político, económico o técnico, en donde la nota más destacable consiste en que la actividad de la administración influye directamente en la configuración de los inmuebles, ya que éstos han de adaptarse a criterios públicos sobre su explotación.

En el caso del ordenamiento urbanístico, la creación, crecimiento o conservación de los núcleos de población generan una fase de planeamiento; es decir, la decisión pública sobre la forma y configuración del núcleo de población, la cual se centra en la determinación de los usos del suelo, sus posibilidades de edificación y características de las futuras construcciones.

Asimismo, la gestión urbanística consiste en la implantación y realización del equipamiento urbanístico esencial para el funcionamiento de los terrenos urbanos, a partir de configurar el conjunto de inmuebles a los usos previstos en el plan urbanístico, lo cual incluye la expropiación por causa de utilidad pública o mediante procesos de transformación parcelaria que, generalmente, suponen la cesión de determinadas superficies a la administración pública para alcanzar el interés social o por orden público.



La edificación resultante del planeamiento y las operaciones de gestión supone el nacimiento del núcleo de población mediante la actividad privada, sujeta a la correspondiente autorización estatal, puesto que el ordenamiento urbano implica una profunda remodelación de los inmuebles afectados, puesto que no solo se trata de definir la edificabilidad y los usos de los inmuebles preexistentes, sino de reconfigurar dichos inmuebles de acuerdo con un criterio de idoneidad en cuanto a su tamaño y características físicas, lo que supone una alteración profunda de los derechos de propiedad y de su tráfico posterior, lo cual hace necesaria la intervención del catastro y del registro de la propiedad inmueble.

CAPÍTULO II



2. Valuación de bienes inmuebles

La valuación inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble, a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor. Requiere un conocimiento preciso de los parámetros constructivos y cualitativos de la edificación, así como de los factores relativos a su ubicación y situación urbanística, entre otros aspectos, que caracterizan la zona en la que se encuentra.

Esta valuación debe entenderse, por tanto, como un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno. En este sentido, la incorporación de técnicas estadísticas en los estudios de valoración facilita la selección de los factores más directamente vinculados al valor, así como en el establecimiento de criterios de evaluación ajustados a la realidad del mercado.

2.1. Elementos determinantes para las rentas inmobiliarias

La incidencia de los aspectos espaciales que configuran el territorio a nivel económico, social, medioambiental y urbano son decisivos en la formación de rentas urbanas pues quedan internalizados en los valores inmobiliarios; en esta línea, las nuevas tecnologías



de sistemas de información geográfica y territorial constituyen una herramienta primordial para el análisis y evaluación de los atributos urbanos, su disposición en el territorio.

“La utilización integrada de técnicas estadísticas de análisis de correlación adquiere una gran efectividad en la determinación del nivel de interacción del entorno en los valores inmobiliarios, constituyendo una gran ayuda para evaluar el impacto del contexto espacial sobre los valores urbanos. Por otra parte, en la configuración del territorio en general intervienen un elevado número de agentes de carácter político, económico y social, que marcan el ritmo de crecimiento de la ciudad y dan lugar a una caracterización específica de unos terrenos frente a otros”.⁸

En particular, dentro de cada núcleo urbano pueden apreciarse situaciones diferenciales significativas e incluso cuantificables económicamente entre propiedades aparentemente semejantes, diferencias que hacen referencia a las características físicas del inmueble y a la posición que ocupa en el ámbito.

En este marco, la valoración inmobiliaria constituye una nueva disciplina profesional en la que se combinan diferentes técnicas y metodologías de estudio que tratan de establecer el valor real de los diferentes productos inmobiliarios, especialmente de naturaleza urbana, teniendo en cuenta que el valor real de un bien es el que lo cuantifica económicamente y de forma objetiva, atendiendo al conjunto de características

⁸ García, Pilar. **Introducción a la valoración inmobiliaria**. Pág. 11.



cualitativas y cuantitativas del mismo y del entorno geográfico y social en el que se halla situado.

En una economía de libre mercado el valor de los bienes viene fijado por el equilibrio entre la oferta y la demanda, siendo la exploración del mercado, el procedimiento más adecuado para cuantificar el valor de un inmueble, por lo que debe estimarse el valor de mercado como único valor real en términos económicos.

“El perfil profesional del valuador integra el conocimiento de aspectos urbanísticos y demás factores económicos que configuran la ciudad, junto con una proximidad al sector de la edificación y a los costes de ejecución de la construcción. Áreas de conocimiento que se integran en su formación, que han sido reconocidas históricamente como características del experto valuador. Tradicionalmente los valuares se han considerado como los auténticos agrimensores, los que han asumido las competencias en materia de valoración”.⁹

Aun cuando no existe una denominación profesional explícita de valuador, la práctica de esta actividad requiere de técnicos preparados en estas disciplinas, porque implica conocer distintas técnicas vinculadas con la valuación como lo que es el mercado inmobiliario, las técnicas métricas, el valor del inmueble por metro cuadrado, entre otros, así como el contexto administrativo o legal; lo cual implica el campo urbanístico, fiscal, patrimonial y de tasación, entre otros.

⁹ *Ibíd.* Pág. 12.



“Los productos inmobiliarios objeto de valoración más destacables por la asiduidad con que suelen tratarse en el campo profesional son el suelo o parcela, entendida como unidad de terreno que dispone de las características físicas de tamaño y proporcionalidad adaptadas al planeamiento urbanístico, la cual puede estar calificada como edificable, si bien no cumple los requisitos propios del solar; el solar, el cual se trata de una parcela calificada de edificable y urbanizada de acuerdo con las normas establecidas por el planeamiento y que tiene fijadas, además, alineaciones y rasantes”.¹⁰

En este orden de ideas, se encuentra la definición de edificio, que se define como aquella estructura edificada que abarca desde la base de cimentación hasta la cumbre de la cubierta de una construcción, con sus particulares características constructivas, cualitativas, antigüedad, conservación y el inmueble independiente, el cual se entiende comúnmente como la unidad de suelo y edificación que constituye una entidad en sí indisociable, pues cada edificio, con sus características propias, se asienta sobre una parcela de terreno, que disfruta de un determinado nivel de urbanización y ofrece rentas vinculadas a su entorno urbano.

También se encuentra lo que se denomina local o unidad de uso independiente que puede albergar distintos recintos que disfrutan de un uso particular e independiente de los que componen el resto de la edificación; estos locales se denominan así en función al uso para el que están diseñados y por tanto mejor dotados; es decir, para aquel que

¹⁰ *Ibíd.* Pág. 13.



reúnen unas condiciones físicas de distribución, tamaño, servicios, situación en el edificio o acceso a la vía pública, que le son favorables.

En el caso de la vivienda, se va a entender la misma como una unidad edificada de uso independiente que dispone de acceso a la calle, directo o mediante escalera común al edificio, que reúne los requerimientos mínimos de habitabilidad, tales como iluminación y ventilación de cada pieza, cocina, patio, jardín y área de servicios, aspectos que son imprescindibles para el uso residencial.

Desde el punto de vista comercial, se encuentra también la oficina, la cual es una unidad de uso independiente que cumple los requisitos mínimos para el desarrollo de las actividades que le son propias, la cual puede tratarse de toda la edificación, tal como un edificio de oficinas de una determinada unidad independiente situado en un edificio de uso exclusivo de oficinas especialmente diseñado para ello y que se subdivide en plantas o particiones de éstas o de una oficina situada en un inmueble de uso mixto como es residencia y oficina o bien de un local de vivienda que ha quedado obsoleta y que se adapta mejor a una oficina.

De igual manera se encuentran los parqueos los cuales pueden referirse a una unidad de uso entendida como un espacio exclusivo para parquear carros o motos o al conjunto del recinto destinado a ello, que dispone de las adecuadas características físicas para la maniobrabilidad de automóviles y motocicletas dentro de un espacio físico específico, así como de las condiciones de ventilación, accesos y salidas de vehículos, así como salidas peatonales.



Otros ejemplos de producto inmobiliario que pueden ser objeto de valoración, ya sea como local o como inmueble en su conjunto, son los espacios destinados a hoteles, recintos deportivos, industriales, almacenes, hospitales; pues en cada caso, es importante considerar las características recinto, tales como calidad constructiva, antigüedad, conservación, nivel de reforma, las de los espacios comunes del edificio, así como todos los factores del entorno en el que se encuentre emplazado, que interiorizan en cierto modo las rentas de posición implícitas en este espacio, atendiendo al nivel de adecuación del uso a la localización que ocupa.

2.2. Conceptos generales de valor de los inmuebles

A lo largo de la historia se han producido diferentes interpretaciones teóricas, encaminadas a explicar el proceso de formación de valores de suelo, atendiendo a la utilidad que pueden desempeñar de acuerdo a su capacidad de generar rentas y los costes necesarios para ello o bien como un fenómeno que nace a partir de la localización de las tierras y de las actividades que le agregan valor o por la urbanización del territorio, por lo que cada una de estas formulaciones teóricas se basa en una concepción distinta de valor, e incluso introducen diferentes técnicas para la estimación del valor de un bien inmobiliario.

Es por eso que el valor económico de los bienes inmobiliarios se enfrenta a un paradigma acuñando a lo largo de la historia en torno al concepto de valor, en el que se ven contrapuestos: valor de uso y valor de cambio, siendo el primero referido al valor que para una cierta colectividad tiene un inmueble con una determinada localización donde



reside; es decir, este es un valor ligado al atractivo o a la utilidad de este bien de acuerdo a su capacidad de satisfacer adecuadamente las necesidades de sus usuarios.

En el caso del valor de cambio, este es entendido como la cantidad de dinero que es necesaria para adquirir un determinado producto inmobiliario en un mercado urbano; es decir, que el valor económico de un bien es esencialmente valor de cambio o de mercado, pero el mismo deviene como consecuencia del valor en uso, aunque en la práctica resulta difícil enjuiciar el valor de un bien de acuerdo a su utilidad, pues cada persona decide sobre la utilidad o no de un producto.

A partir que, en muchos casos, la relación entre el valor de cambio no se produce directamente del valor de uso, principalmente porque las personas pueden tomar decisiones a partir de aspectos sentimentales o emotivos más que de consideraciones económicas, se debe tener en cuenta que para dilucidar la medida del valor económico de un bien, la misma tiende a deducirse directamente del mercado; es decir, de acuerdo a lo que los compradores están buscando.

“El valor de mercado es aquel que presenta una cierta proporcionalidad entre productos similares intercambiables, es decir que refleja un funcionamiento normal del mercado y, que además, mantiene una cierta consistencia en el valor, que no sufre excesivas alteraciones en cortos períodos de tiempo. En este caso el valor de mercado responde a una retribución media o normal de mercado, donde concurren circunstancias razonables



y criterios moderados por parte de comprador y vendedor, lejos de situaciones apremiantes para ambos o un excesivo afán especulativo”.¹¹

Formalmente, en lugar de una visión idílica del mercado inmobiliario exento de prácticas especulativas o monopolistas, el mismo debería expresar el equilibrio entre la oferta y la demanda del producto que se vende y se compra, por lo tanto, reflejar las utilidades diferenciales de éste, manifestadas en forma de valores; en este caso, el valor de uso debería de aproximarse al de cambio.

Sin embargo, el mercado inmobiliario integra componentes no reproducibles de forma rápida y competitiva, como es un suelo con la calidad arquitectónica, dotaciones y servicios, de los núcleos urbanos consolidados, lo que lleva implícito restricciones de oferta debidas a prácticas especulativas en estas áreas, ante lo cual el funcionamiento del mercado adolece de transparencia y competitividad suficientes como para permitir un equilibrio constante entre oferta y demanda.

Tampoco es posible una actuación rápida y efectiva en la previsión y adopción de medidas que regularicen el comportamiento del mercado, de forma que en ciertos momentos, lejos de reflejar el conjunto de intereses sociales, el mercado tiende a evidenciar unas expectativas de lucro; por lo que, en este caso debería referirse a valores especulativos que no de mercado, situaciones que tienden a corregirse en el tiempo, en la medida que la demanda se retrae, se crea un excedente de oferta y esta debe

¹¹ *Ibíd.* Pág. 14.



estabilizar o incluso reducir sus precios para recuperar el interés de la demanda por los inmuebles.

Por otro lado, existe una tendencia orientada a que se abran nuevos mercados inmobiliarios en busca de posiciones alternativas en el entorno del núcleo urbano, buscando la polarización de la ciudad, la creación de nuevos polos de atracción, la construcción de equipamientos, servicios y nuevas infraestructuras; a partir de lo cual se produce de este modo una cierta competencia de estos espacios alternativos con las zonas centrales, desencadenando una reorientación del mercado inmobiliario urbano.

A pesar de esos aspectos vinculados con los elementos subjetivos de los compradores y vendedores de inmuebles; en una economía de mercado, el valor de los bienes lo determina el equilibrio entre la oferta y la demanda, como único procedimiento capaz de cuantificar el valor de un inmueble, por lo que el valor inmobiliario debe referirse al valor de cambio o de mercado, como único valor real económicamente hablando.

Como se aprecia, se han introducido términos como precio, coste, valor de mercado, producto financiero, que aparecen frecuentemente en la valuación inmobiliaria y que a menudo son utilizados como sinónimos cuando en realidad presentan un significado muy diferente, puesto que aun cuando se refieren a la cantidad de dinero que retribuye una transacción concreta, por lo que depende del pacto entre comprador y vendedor, cada uno tiene su propio significado.

En el caso del coste, este concepto se identifica con los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del edificio, lo que, en general, incluye materiales, salarios y el



beneficio del constructor; sin embargo, excluye toda cuantía económica destinada a retribuir una determinada localización; es decir, el suelo sobre el que se levanta la estructura edificada.

El valor de mercado se refiere al precio más probable por el cual un inmueble se venderá, en un mercado caracterizado por un funcionamiento económicamente racional entre oferta y demanda; por lo que, en su cuantía, generalmente incorpora, además del coste de ejecución material, los gastos y beneficios del promotor, el valor correspondiente a la localización ligado a la posición que ocupa en la estructura urbana; aunque, excepcionalmente, puede darse el caso de que por tratarse de una promoción inadecuada a los requerimientos de la demanda, el coste de ejecución de un determinado producto inmobiliario supere su valor de mercado.

También existen otros conceptos de valor, tales como el legal, el cual es entendido como valor máximo legal, es el que se establece para las viviendas de protección oficial, que viene fijado por el módulo legal vigente, al darles la calificación definitiva, por lo que debe considerarse como valor máximo de venta, mientras disfrute de la calificación de protección oficial.

Además, se encuentra el valor futuro que es aquel que interioriza las expectativas futuras de incremento del valor, de acuerdo a circunstancias ajenas al propio inmueble; por ejemplo, las rentas de posición en su entorno inmediato como consecuencia de actuaciones urbanísticas o por el propio crecimiento urbano, el cual es un valor



difícilmente tangible en el presente, pero que suele considerarse como potencial de un mercado futuro.

Otro valor que se refiere al mercado inmobiliario es el de inversión, referido al valor que para un inversor particular debería tener una propiedad inmobiliaria, de acuerdo con sus requerimientos de beneficio sobre la inversión, por lo que el mismo es subjetivo, individual, que no refleja en absoluto las condiciones normales del mercado y, por tanto, el valor real del inmueble.

El valor de fondo de comercio que se trata del valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se encuentra establecido un negocio que funciona prósperamente; por lo que no se refiere únicamente al inmueble, sino que integra la rentabilidad económica que produce, tal como trabajo, equipamiento, acción empresarial, entre otros, por lo que puede entenderse como un derecho al traspaso referido al negocio.

En el caso del valor en renta, se está ante el valor de un bien establecido atendiendo a su capacidad de generar rentas, ajustándose a ciertos criterios de rentabilidad u obtención de beneficios, por lo que su estimación es adecuada en edificaciones en régimen de alquiler, mediante la transformación de la renta neta en capital.

Asimismo, también se encuentra el valor intrínseco que se concibe como el que responde a la naturaleza material del inmueble; suele asimilarse a la cuantía que representa puramente al valor de coste, entendido como costo industrial de construcción del edificio y al coste efectivo de adquisición del suelo, lo cual se vincula con el valor de reposición



o de reproducción de un bien inmueble, referido al costo de reproducción material de la edificación atendiendo a los costes materiales y de mano de obra actuales o referidos a la fecha de valoración deducidos por la depreciación física.

2.3. Fundamentos de la valuación de los inmuebles

La valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble, entendido como una entidad física constituida en términos generales por el suelo y la edificación; por lo que su valor es, en su sentido más amplio, aquel que el mercado establece para un determinado tipo de inmueble de acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, así como a la posición que ocupa dentro de un ámbito urbano determinado.

En la determinación del valor de una inmueble resulta esencial la consideración de sus características propias y de su idoneidad o adaptación a los actuales requerimientos del mercado, así como los condicionantes su emplazamiento o localización, su adecuación al aprovechamiento óptimo asociado a las características o amenidades y a su internalización en los valores urbanos.

“En este sentido destacan dos criterios básicos que pueden guiar la valoración: a) Valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble, el cual se basa en la idea que una propiedad tenderá a adaptarse en el tiempo, siempre que sea viable económicamente, al uso óptimo que desarrolla el mercado de acuerdo a su localización y calificación urbanística, evaluación que consiste en estudiar el valor del inmueble a partir de sus componentes suelo y edificación, considerando el suelo como si estuviese vacante



atendiendo al mejor y más intensivo uso posible, y el valor del edificio como el coste de reposición”.¹²

Este ejercicio valuativo de los inmuebles permite apreciar el valor del inmueble adaptado a las condiciones idóneas del mercado, ello coincide en la mayor parte de edificaciones nuevas, si bien, dista bastante en el caso de edificaciones de cierta antigüedad, por lo que también existe la valoración de acuerdo al valor materializado que consiste en establecer el valor del inmueble atendiendo a sus características preexistentes y al rendimiento que le confiere el mercado en su situación actual.

Con la valuación por el valor materializado se precisa del análisis de oferta de tipos edificatorios de similares características; es decir, se trata de una valoración conjunta del inmueble y el lugar en el cual se edifica, en la que quedan implícitos todos aquellos elementos que están afectando al valor de la propiedad de modo positivo o negativo, siendo este criterio especialmente útil cuando se trata de valorar edificaciones antiguas, en algunos casos obsoletas frente a los nuevos estándares que marca el mercado, en los que resulta extremadamente difícil evaluar de otra forma los efectos del paso del tiempo sobre el valor del inmueble.

“La valoración de un inmueble en un sentido más preciso, está sujeta a la consideración de los derechos que en realidad le otorga la propiedad, si bien pueden existir otros derechos sobre la misma, que también puede ser susceptibles de valoración; sobre esta base, al afrontar la valoración de un inmueble, se debe delimitar los derechos a evaluar,

¹² Guimet, Juan. **Valoración catastral de inmuebles urbanos**. Pág. 69.



con el fin de precisar la naturaleza de la valoración, si se trata de valorar una propiedad como tal o algún derecho sobre la misma como el de un arrendamiento u otro tipo de derecho real, tal como la garantía hipotecaria, usufructo, censo, derecho de superficie, de concesión administrativa, entre otros”.¹³

En suma, la determinación del valor del inmueble es el objeto fundamental de la valuación inmobiliaria y únicamente después de la estimación del valor objetivo atribuible a una propiedad, de acuerdo a sus características constructivas y a su posición urbana es posible la evaluación de otros derechos sobre la propiedad.

2.4. Métodos de valuación de bienes inmuebles

Los diferentes métodos desarrollados en la valoración de inmuebles, se basan en dos formas diferenciadas de estudiar el valor; la primera considera el bien inmueble como una totalidad y evalúa el valor del conjunto de la misma; la segunda consiste en la evaluación de los componentes que intervienen en el valor del inmueble, entendidos como el valor del suelo y el valor del edificio, por lo que la estimación conjunta del valor del inmueble, consiste en la evaluación del bien como una totalidad indisociable, atendiendo a sus características propias y al valor, que por su ubicación y adecuación a los estándares del mercado, es capaz de asumir.

La determinación del valor del bien se realiza de acuerdo al valor en oferta de propiedades de similares características o bien de la estimación de rentas de inmuebles

¹³ *Ibíd.* Pág. 70.



próximos y de características parecidas; siendo la característica más relevante de esta técnica de valuación, que la estimación del valor que se efectúa, integra el conjunto de factores que inciden en el valor del inmueble, se trata por tanto de un valor elaborado por el propio mercado, ya sea de ventas o de rentas.

Se trata de establecer como hipótesis de partida que el valor de una determinada propiedad puede establecerse como suma de los componentes que intervienen en el valor del inmueble, lo cual incluye el valor del suelo y el de la estructura edificada, donde el suelo internaliza en cierto modo los atributos específicos relativos a su posición frente a la estructura urbana.

Esta hipótesis también contempla atributos urbanos que hacen referencia a las características cualitativas y medioambientales del entorno, la calidad arquitectónica y de urbanización, las dotaciones sociales, culturales, educativas y de ocio, la centralidad y accesibilidad a los centros de negocios, la concentración de actividades terciarias e infraestructuras; mientras que la estructura edificada asume un valor que le corresponde en función a sus características físicas, formales y funcionales que la hacen idónea y atractiva para unos determinados usos ajustados a unas características constructivas y cualitativas.

En la medida que los componentes de valor del suelo y del edificio pueden considerarse independientes, como es el caso de las edificaciones de reciente construcción, la hipótesis es cierta, mientras que no resulta adecuada cuando se trata de evaluar inmuebles antiguos, por lo que existe una dependencia entre el valor del suelo y la



edificación que sustenta, lo que dificulta la estimación individualizada de cada componente.

De igual manera se encuentra que en diferentes manuales y normativas de valoración se ha conceptualizado como principios de valoración, aspectos que tienen una relación directa con las diferentes metodologías de valoración, elevando a la categoría de principios las bases conceptuales de la valoración, ampliamente desarrolladas en los diferentes métodos de valuación inmobiliaria.



CAPÍTULO III

3. Lavado de activos incluyendo bienes inmuebles

Al analizar el lavado de activos, blanqueo de dinero o legitimación de capitales, el punto focal es determinar el origen ilícito de los activos objeto del blanqueo, puesto que el proceso de legitimación de capitales requiere de un esquema de simulación de licitud; es decir, dar apariencia de legal a lo ilegal, lograr que los fondos adquiridos por medio de acciones ilícitas parezcan ser transacciones originadas en actividades lícitas, lo cual implica que la simulación debe estar sustentada en estructuras económicas totalmente legales.

3.1. Distintas fuentes de lavado de activo

El origen del lavado de activos es ilimitado y ninguna actividad económica o estructura jurídica está libre de ser utilizada para llevar a cabo esa actividad de lavado, por lo que son tan importantes las operaciones o transacciones pequeñas como las grandes, puesto que en ambas se trata de evitar que la acción de lavado y sus partícipes sean descubiertos, por lo que no siempre se legitiman activos de fuente ilícita y que, existen igualmente otras fuentes que a pesar de su origen totalmente lícito requieren que se lleve a cabo el lavado de activos.

Por ejemplo, el lavado de activos es sobre productos de actividades ilícitas, lo cual es lo más común en esta actividad, puesto que esos recursos financieros provienen



especialmente del crimen organizado, de las mafias del narcotráfico, del tráfico de personas, de órganos, de bienes naturales, tales como animales exóticos y en peligro de extinción, marfil o piedras preciosas, prostitución y pornografía infantil, delitos cibernéticos, contrabando de mercaderías y otros delitos.

Para legitimar esos capitales se podrían utilizar empresas de transporte aéreo, terrestre y fluvial, también empresas comerciales y de abogados, a través de la figura jurídica conocida como agencia oficiosa, que realizan un sin número de negocios en varios sectores económicos como el inmobiliario, industrial o comercial, para desvanecer en la etapa de estratificación la fuente de dinero ilícito.

“Existe el lavado de dinero de actividades económicas lícitas, pero con un componente ilegal, tal como el que proviene de delitos fiscales, sean tributarios o aduaneros, en donde la fuente del dinero es totalmente lícita, proviene de cualquier actividad económica, financiera o comercial considerada como legal; sin embargo, el componente de ilegalidad se encuentra en la opacidad frente a la autoridad fiscal. Cualquier empresa comercial, industrial, agroindustrial, inmobiliaria, o persona natural obligada a llevar contabilidad, a través de planificaciones tributarias podría evadir o eludir impuestos”.¹⁴

Una de las figuras más utilizadas para esta forma de lavado de dinero es el movimiento transfronterizo de dinero con dirección a paraísos fiscales, sin declarar en sus países de origen, siendo estos paraísos los estados en donde el cuentahabiente o socio de una

¹⁴ Caparrós, Fabián. **Internacionalización del lavado de activos**. Pág. 37.



sociedad creada en esos estados guardan dinero en cuentas que no están declaradas en su país de origen y no pagan impuesto a la renta o cuando los beneficiarios están totalmente ocultos a través de estructuras jurídicas como compañías o fideicomisos diseñados por expertos contables, jurídicos y estructurados que operan en territorios de baja imposición tributaria.

La propiedad intelectual también podría ser utilizada como un instrumento para lavar dinero, pues al ser un bien intangible es difícil determinar su valor comercial, porque ningún ente estatal o privado define el valor comercial de una marca, son los propios dueños quienes establecen su valor comercial al momento de venderla, por lo que, en este caso, el lavado de activos se perfecciona a través de los precios de transferencia que es una figura que existe en algunas legislaciones.

Otra fuente para el lavado de activos es la que se da producto de la corrupción gubernamental, puesto que se pretende que a las autoridades judiciales se les dificulte perseguir a los responsables de la corrupción, puesto que esta es una de las fuentes más difíciles de probar por la astucia de ciertos asesores legales que recomiendan evitar caer en peculado, cohecho o concusión.

3.2. Iniciativas internacionales para el control de lavados de activos

A partir de la ratificación de la Convención de las Naciones Unidas contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas, aprobada en Viena, Austria, en diciembre de 1988, el control del lavado de activos se convierte en una prioridad en el combate a



las drogas; al extremo que en este mismo año Estados Unidos lleva a la reunión del Grupo de los Siete celebrada en Toronto, Canadá, una propuesta contra el lavado de dinero; sería también 1990 el año clave para introducir esta preocupación en el continente americano, si se recuerda la Declaración y Programa de Acción de Ixtapa, México, donde se enfatiza la necesidad de legislar para tipificar como delito las actividades relacionadas con el lavado de dinero.

Igualmente, la Conferencia del Caribe sobre lavado de dinero que se celebraría, a principios de junio de 1990, en Aruba; desde ese momento, serían múltiples los esfuerzos para convertir el lavado de activos en problema prioritario y punto central de discusión de una serie de conferencias posteriores, al igual que a través de la firma de una serie de convenios bilaterales.

La Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas fue el primer documento internacional en el que los estados se obligaron en términos jurídicamente vinculantes a aprobar una legislación interna en la que se previera la imposición de penas a quienes trataran de dar apariencia de licitud a capitales procedentes de actividades ilegales.

Indudablemente, esta Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, representa un verdadero punto de inflexión en la política a seguir en el marco de la lucha contra el lavado de capitales; de hecho, constituye el antecedente en el que se han apoyado los diversos textos internacionales



sobre esta materia suscritos tras su aprobación, llegando aquellos incluso a aceptar, sin demasiadas alteraciones, la definición de blanqueo de activos.

En concreto, el Artículo 3 de la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, hace pivotar sus exigencias sobre los estados en torno a tres conductas rectoras: ocultar, intentar ocultar y disfrutar de los bienes que constituyen el objeto de blanqueo.

En el campo del tratamiento jurídico penal de la vertiente financiera del tráfico de drogas, la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, no se limita a exigir la tipificación del lavado de activos y sus formas de deben asumir para regular un eficaz sistema destinado a identificar, bloquear, secuestrar y confiscar las ganancias directas e indirectas del tráfico de drogas, procurando respetar la posición jurídica de los terceros de buena fe.

“En tal sentido, esta Convención incorpora la figura del comiso del valor equivalente, transformando muchas veces este nuevo instituto en una multa que, hablando en términos de derecho patrimonial, traslada al ámbito obligacional una medida tradicionalmente ligada al terreno de los derechos reales. Ahora bien, el Derecho Penal de nada sirve por sí solo; requiere de los medios procesales idóneos para que sea posible la aplicación de las medidas dispuestas por las leyes sustantivas”.¹⁵

¹⁵ *Ibíd.* Pág. 38.



Consciente de las peculiaridades de un ilícito como el lavado de activos, la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, dispone la puesta en práctica de vínculos de cooperación internacional, asistencia judicial recíproca, levantamiento del secreto bancario y establecimiento de plazos amplios de prescripción; medidas todas ellas orientadas a combatir eficazmente una manifestación delictiva compleja que se inserta en el moderno contexto de incipiente globalización.

En este mismo sentido, se incita a trascender más allá del clásico principio de territorialidad a la hora de determinar los límites jurisdiccionales, invitando a las partes a que apliquen criterios de personalidad, tanto en su vertiente de nacionalidad como de residencia.

“Con todo, conviene tener siempre presente que la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, no se aprobó con la única finalidad de perseguir el lavado de activos, sino que le dio forma jurídica a un programa de política criminal considerablemente más amplio, tendente en su conjunto a intensificar la represión del comercio ilegal de drogas en todo el planeta”.¹⁶

Esta Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, se ha traducido en el incremento de la presión penal sobre ciertas conductas que ya se encontraban castigadas en la práctica totalidad de los países;

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 39.



en otras, el tratado internacional ha propugnado la necesidad de implantar ciertas instituciones jurídicas, tanto procesales como sustantivas, en los ordenamientos internos de los muchos estados que aún no disponían de ellas, tal como la entrega vigilada de drogas en el marco de la investigación de delitos vinculados a estas sustancias, entre otros.

Como se aprecia, la persecución penal del lavado de activos no es la única medida contenida en la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, aunque si es el primer documento internacional en el que se exigió a los estados que regularan la prohibición de este género de comportamientos, por lo que esta Convención constituye el primer antecedente de cuantas iniciativas internacionales se han construido sobre el lavado de activos.

En el año 2000, la Organización de las Naciones Unidas (ONU), emite la Convención de Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional, más conocida como Convención de Palermo, la cual constituye la evolución natural de la de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, también conocida como Convención de Viena de 1988; esta Convención de Palermo trasciende de la lucha contra el narcotráfico en la que se centraba la Convención de Viena, y amplía la lucha a otras formas de delincuencia organizada, tales como la participación en un grupo delictivo organizado, corrupción y obstrucción a la justicia entre otros.

Se trató de que los estados cuya legislación establecía una lista de delitos determinantes, incluyeran entre éstos, como mínimo, una amplia gama de delitos relacionados con grupos delictivos organizados; respecto del tratamiento del lavado de activos, la



Convención de Palermo mantiene la misma línea que el resto de los instrumentos internacionales sobre la materia suscritos tras la de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas.

Asimismo, la Convención de Naciones Unidas (ONU) contra la Delincuencia Organizada Transnacional, se orientó a garantizar que también pudieran ser condenados como blanqueadores quienes cometían el delito previo a partir del cual se obtiene la riqueza a lavar, evitando que se califique su conducta como un acto impune de autoencubrimiento.

De igual manera, la Convención de Naciones Unidas sobre la Corrupción, más conocida como Convención de Mérida, fue abierta a la firma en la citada ciudad yucateca el 9 de diciembre de 2003. Tras varias décadas de intentos frustrados por parte de la Organización de las Naciones Unidas, fue aprobada tras un periodo relativamente breve de negociación inspirado en criterios más consensualistas y en un marco socioeconómico diferente al de los orígenes de la idea.

En efecto, la corrupción es hoy uno de los principales problemas ante el que se enfrentan los países, máxime cuando del correcto desempeño de los servidores públicos no sólo depende la indemnidad de la administración pública, sino el propio desarrollo económico de las naciones; en tal sentido, las líneas político criminales internacionales llevan en el presente a vincular estrechamente conceptos que hasta hace poco tiempo apenas habían sido conectados.



“Todo parece indicar que criminalidad organizada, blanqueo y corrupción constituyen hoy una terna prácticamente indisoluble, en cuyo seno se manifiestan relaciones de mutua dependencia y funcionalidad, ampliamente manifestadas por la doctrina especializada. La delincuencia organizada alcanza su plenitud cuando cuenta con la complicidad de los agentes públicos, el lavado de activos constituye una pieza clave en el entramado financiero de las organizaciones criminales procesando la riqueza procedente de actos corruptos, entre otros”.¹⁷

En el caso de América, la Asamblea General de la Organización de Estados Americanos encomendó a la Comisión Interamericana Contra el Abuso de Drogas la convocatoria de una comisión de expertos de países americanos para que investigara la influencia del lavado en el hemisferio y, a partir de ello, preparara medidas orientadas a su control.

El trabajo de estos expertos se materializó en la elaboración de un Reglamento Modelo Sobre el Control del Lavado, aprobado por la Asamblea General de la Organización de Estados Americanos en 1992, base sobre la que la propia Organización ha ido apoyando la labor de los países miembros que han querido ajustar sus respectivos ordenamientos jurídicos para hacer frente a este fenómeno.

El Reglamento Modelo ha sido modificado en varias ocasiones a propuesta del Grupo de Expertos; la última, aprobada oficialmente en diciembre de 2005, durante el XXXVIII Periodo Ordinario de Sesiones celebrado en Washington, Estados Unidos; en donde, tanto en ésta como en las últimas modificaciones se ha hecho hincapié en las cuestiones

¹⁷ *Ibidem*. Pág. 40.



relacionadas con la financiación del terrorismo y el funcionamiento de entidades financieras informales.

De igual manera, en este Reglamento Modelo, sea hecho una valoración del lavado de activos como delito autónomo del precedente y, por ello, merecedor de un reproche penal autónomo y, en su caso, cumulativo, así como en la aplicación de técnicas de investigación propias de la persecución de la delincuencia organizada, tales como agentes encubiertos, entregas vigiladas, entre otros.

Conviene advertir que el Reglamento Modelo no es un Convenio Internacional vinculante sino una norma armonizadora desde el consenso, pero de cuyo incumplimiento no puede derivarse un régimen de sanciones jurídicas, pues tiene aspecto de ley, con forma articulada, pero no es, en términos estrictos, una norma jurídica del derecho internacional público.

“Se quiso dotar al lavado de sustantividad propia, concediéndole relevancia en tanto los bienes procedieran de actividades delictivas graves, esto es, aquellos actos criminales determinados por la legislación de cada Estado, incluyendo el tráfico ilícito; acciones relacionadas con el terrorismo y la financiación del terrorismo, actos terroristas y organizaciones terroristas; tráfico ilícito de armas; desvío de sustancias químicas; tráfico ilícito de humanos y tráfico de órganos humanos; prostitución; secuestro; extorsión, corrupción y fraude”.¹⁸

¹⁸ Zaragoza, Javier. **El blanqueo de capitales**. Pág. 37.



Los cambios introducidos en el Reglamento Modelo por la Comisión de Expertos se inspiraron sobre la idea de que era necesario romper la dependencia de la lucha contra el lavado de capitales del delito de tráfico de drogas, puesto que el consumo y el tráfico de drogas, no constituyen más que uno de los efectos que preceden a la legitimación de activos.

Una mención aparte requiere el denominado Grupo de Acción Financiera Sobre Lavado de Activos (GAFI, el cual fue creado con motivo de la Cumbre del G-7 celebrada en París en 1989, a partir de que los Jefes de Estado y de Gobierno que asistieron a esta Cumbre, reconocieron el papel esencial que podrían desempeñar en este campo el sistema bancario y las instituciones financieras, a partir de lo cual acordaron la constitución del Grupo, en cuya fundación también participaron otros ocho estados y la Comisión Europea.

Entre 1991 y 1992, a los dieciséis miembros fundadores se añadieron otros doce más, por lo que actualmente pertenecen 34 estados y dos Organizaciones Internacionales. Este organismo es, probablemente, la entidad supranacional más relevante en este campo. El GAFI nació con el fin esencial de promover, desarrollar y coordinar políticas orientadas a luchar contra el lavado de activos.

Aunque sus pronunciamientos difícilmente podrían considerarse vinculantes en términos jurídicos, lo cierto es que la capacidad de influencia del GAFI ha hecho posible la renovación de la normativa interna de muchos países de acuerdo con los criterios esenciales marcados en sus célebres Cuarenta Recomendaciones, las cuales presentó



Previo a la visita, el país evaluado debe responder un cuestionario que tiene una metodología común de evaluación para todos los países, el cual está estructurado en torno a diversos criterios que abordan desde las medidas referentes a la justicia penal y la cooperación internacional, como el marco jurídico e institucional para los sujetos obligados y su efectiva aplicación.

3.3. Características del lavado de activos

El lavado de activos constituye una manifestación de la criminalidad económica organizada, la cual hace rentable el oficio de delincuente, a través de una red organizativa que va del delito inicial a la integración en el mercado de sus frutos ilícitos, máxime cuando se trata de reinsertar en los circuitos formales lo que, por su origen delictivo, no debió tener acceso a ellos.

“Si la deslocalización de capitales y establecimientos es una de las notas definitorias de la globalización, también, con más razón, lo es de las organizaciones económicas que, al servicio del delito, saltan fronteras en busca de las condiciones más idóneas para sus operaciones de lavado, porque este se sitúa en la cúspide de una delincuencia económica que actúa por encima de las barreras nacionales y exige complejas estructuras, encargadas tanto de la ejecución de las operaciones delictivas como de su rentabilización, cambiando la forma y los lugares en que opera en el transcurso de todos estos años”.¹⁹

¹⁹ *Ibíd.* Pág. 38.



por primera vez en 1994, siendo reformadas en 1996, 2001 y 2003 con objeto de adaptarse a las nuevas realidades del lavado de capitales.

El GAFI aprobó el 31 de octubre de 2001 sus Ocho Recomendaciones Especiales sobre Financiación del Terrorismo y a las que se añadió una Novena Recomendación el 22 de octubre de 2004; finalmente, el 16 de febrero de 2012, esta Organización aprobó sus nuevas Cuarenta Recomendaciones, hoy vigentes, que han sustituido, integrado y actualizado a todas las anteriores, conformando un único corpus destinado a prevenir y combatir tanto el lavado de activos, así como la financiación del terrorismo.

Aunque el GAFI no dispone de eficacia jurídica directa, estas nuevas Cuarenta Recomendaciones, aprobadas bajo el título de estándares internacionales sobre la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y la proliferación, constituyen un completo cuadro general de contramedidas contra el blanqueo de activos y la financiación de terrorismo, implicando en el proyecto a los sistemas penales nacionales, al sistema financiero y a la cooperación internacional.

En el proceso de evaluación participan especialistas en las áreas financiera, legal y operativa, los cuales son de diferentes países, quienes integran un equipo evaluador que visita el país objeto de evaluación, con la finalidad de entrevistarse con las autoridades de los diferentes organismos que, directa o indirectamente, tratan la problemática del lavado de activos y del financiamiento de actos terroristas.



En la actualidad el lavado de activos se considera como un delito de carácter principal, que no se trata solo de una figura más, sino de conductas que afectan tanto el sistema económico financiero interno de los estados, como a toda la comunidad y se afirma entonces que el mismo favorece la actividad criminal subyacente puesto que la mayor facilidad para legitimar los beneficios de actividades delictivas contribuye a la potenciación de lo subyacente.

Dicho de otro modo, la dificultad para lavar los beneficios es un factor que disuade o complica la actividad ilegal subyacente y, muy especialmente, en el caso de delitos como el tráfico de drogas que se desarrollan a escala internacional, con toda la problemática social y política que conlleva; sin embargo, los activos ilícitamente obtenidos, principalmente dinero, se asigna o se invierte frecuentemente atendiendo a otro tipo de razones distintas de la rentabilidad frente al riesgo de los activos, puesto que estos flujos no resultan fáciles de prever y su permanencia puede contribuir a generar movimientos desestabilizadores en la economía.

En consecuencia, se ve la manera en que, junto al interés de los estados de luchar contra toda forma de delincuencia, aparece la necesidad de alejar o de prevenir la utilización del sistema financiero como instrumento para el lavado, tratando de evitar las consecuencias de desestabilización y pérdida de crédito del sistema en su conjunto, lo cual justifica de alguna manera la intervención del regulador económico mediante el establecimiento de normas administrativas de vigilancia y de prevención del uso del sistema financiero en la posible legitimación de beneficios ilícitamente obtenidos a través del lavado de activos.



El fenómeno del lavado de activos sería, además, impensable sin la utilización del sistema bancario y financiero, del que demanda una cierta complicidad para el reciclado e integración de los capitales de origen ilícito, lo cual es posible debido a la tradicional resistencia de las entidades financieras a colaboración en la detención de prácticas de lavado que pueden estarse realizando en las instituciones bancarias de todos los países.

Es por eso que se plantea que la lucha contra el lavado de activos debe integrar estrategias de penetración en la estructura de bancos y entidades financieras, responsabilizándoles tareas de control, asegurando la transparencia de sus operaciones, estableciendo mecanismos de información verificable por las autoridades públicas, introduciendo, finalmente, un sistema de sanciones, incluidas las penales, adecuado a las especialidades del caso.

Si la justificación político-criminal de la criminalización del lavado de activos se encuentra en su idoneidad lesiva, en su vinculación con la criminalidad transnacional organizada y en su capacidad de corrupción, tanto del sistema público como del funcionamiento de la empresa privada, esta justificación, expresamente mantenida en las convenciones internacionales, ha de presidir tanto la creación como la aplicación de las normas penales, desechado la tipicidad de conductas que, por su insignificancia o por su adecuación social, no puedan afectar de manera relevante al bien jurídico que se pretende tutelar.



3.4. Etapas de lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario

Una de las etapas es la colocación de los activos, siendo el objeto perseguido por el lavador, desprenderse de las cuantiosas sumas en efectivo provenientes de su actividad delictiva, por lo cual el lavador debe hacer previamente un estudio del sistema financiero a fin de distinguir las agencias de intermediación financiera que resultan más flexibles al control de las operaciones que realizan sus clientes, para luego, depositar en aquellas el dinero sucio y obtener instrumentos de pago como chequeras, tarjetas de crédito, cheques de gerencia, entre otros con los cuales pueda adquirir inmuebles ofrecidos en el mercado nacional o extranjero.

En esta etapa, debido al alto nivel de riesgo de detección, se precisa el empleo de varias personas y el concurso de muchas operaciones, lo que multiplica los riesgos, pero superada esta fase, cuando el efectivo ya ha sido colocado en el circuito financiero y empiezan a intervenir las sociedades pantalla, las connivencias bancarias y otros recursos de enmascaramiento o integración, las evidencias materiales y rastros contables van desapareciendo y se hace casi imposible establecer el vínculo entre los fondos y su origen ilícito, de modo que difícilmente pueda detectarse el blanqueo a esa altura.

Los mecanismos corrientemente utilizados en esta etapa se deben a que a través de entidades financieras los delincuentes, a fin de evitar ser detectados por los controles preventivos impuestos a este tipo de entidades, suelen utilizar el fraccionamiento de sumas elevadas en otras de menor cuantía; esta fase puede agotarse también a través de la complicidad de funcionarios y empleados de bancos, que inobservan las obligaciones puestas a su cargo, así como mediante la utilización de documentos falsos



con la finalidad de disimular el origen o titularidad de los fondos que invertirán en bienes inmuebles.

“Los lavadores de activos también actúan a través de establecimientos financieros no tradicionales: es el caso de las agencias de cambio, empresas dedicadas al canje de cheques, agentes de valores, negocios de ventas de joyas, metales preciosos, antigüedades y objeto de artes, estas cuatro últimas que comercializan objetos de alto valor añadido, fácil transporte, titularidad anónima y pago habitual en efectivo, con lo cual logran respaldar la tenencia de activos, con los cuales pueden adquirir inmuebles para venta, renta o reventa”.²⁰

También pueden acudir a la Mezcla de fondos lícitos e ilícitos, mecanismo que resulta especialmente utilizado en aquellos negocios que se caracterizan por el manejo habitual, dada su naturaleza, de recursos en efectivo, tales como estaciones de combustibles y restaurantes, entre otros, los cuales suelen ser utilizados en la práctica como meras pantallas para poder justificar el depósito de cantidades significativas en efectivo, recursos que luego utilizarán para comprar inmuebles, puesto que ya han justificado las fuentes lícitas de sus recursos.

De igual manera, acuden a la compra de bienes de alto valor pagando con recursos en efectivo; a título de ejemplo, se señala la compra de barcos, automóviles de lujo, aviones, obras de arte valiosas, entre otros, de lo cual luego revenden una parte para adquirir

²⁰ *Ibíd.* Pág. 39.



bienes inmuebles, sea como respaldo de sus capitales o para revenderlos y justificar la existencia del efectivo.

Después de realizar cualquiera de las actividades señaladas para justificar la existencia de activos, principalmente dinero, los lavadores llevan a cabo la estratificación o intercalación, cuyo objeto consiste en desligar los fondos ilícitos de su origen, generando para ello un complejo sistema de encadenamiento de transacciones financieras, encaminadas a borrar la huella contable de tales fondos ilícitos, porque ya existen actividades económicas lícitas que legitimaron los activos, principalmente dinero, a partir de lo cual esta nueva capitalización es lícita.

“En esta etapa se lleva a cabo la conversión del dinero en efectivo en otros instrumentos de pago, con esto se procura esencialmente facilitar el transporte de los recursos de un país a otro y permitir el ingreso fácil de los recursos en una entidad financiera, toda vez que las reglas de prevención están orientadas fundamentalmente a los recursos en efectivo”.²¹

También se lleva a cabo la reventa de los bienes adquiridos con dinero en efectivo; es decir, la venta de los bienes muebles e inmuebles, porque al venderlos adquiridos con los recursos originados en la actividad delictiva, el lavador les otorga a los recursos recibidos una figura legal, como parte de las actividades mercantiles lícitas que se llevan a cabo en la económica, con lo cual puede comprar otros bienes muebles o inmuebles, dependiendo los fines que persiga.

²¹ Marengo, Federico. **Aspectos generales del lavado de activos**. Pág. 42.



Por último sucede la fase de integración o inversión del proceso de lavado de activos, en la que se procura la integración económica de la riqueza obtenida en los cauces económicos oficiales; en esta etapa los fondos de origen delictivo son ya muy difíciles de detectar, a menos que se haya podido seguir su rastro a través de las etapas anteriores, resultando difícil distinguir los capitales de origen ilegal de los de origen legal creándose la justificación o explicación de los bienes, especialmente inmuebles, con lo cual el lavado de activos se completa, pues, las compras y ventas posteriores, se realizará con activos lícitos.

Esta compraventa de inmuebles es considerada como uno de los vehículos más habituales del lavado de activos, debido a que se trata de bienes relativamente líquidos, con un valor muy difícil de estimar y con tendencias a apreciarse; en tal sentido, la variedad de técnicas es muy amplia y van desde simples compras de propiedades residenciales o de negocios sin el intento específico de ocultar el propietario, hasta complejos sistemas donde las inversiones en bienes inmuebles son parte de una estrategia más amplia en la que se encuentran involucradas compañías pantalla.

De igual manera, puede llevar a cabo la construcción de hoteles, inversiones que pueden ser financiadas con dinero proveniente de actividades ilícitas; también la reventa de los inmuebles adquiridos con dinero en efectivo, pues al vender estos bienes adquiridos con recursos originados en la actividad delictiva, el lavador les otorga a los recursos recibidos un fundamento normal.

Otra manera de terminar la fase de lavado de activos, son las ventas fraudulentas de bienes inmuebles, la cual consiste en que la organización de lavado de dinero realiza



Otra manera de terminar la fase de lavado de activos, son las ventas fraudulentas de bienes inmuebles, la cual consiste en que la organización de lavado de dinero realiza compras de bienes a un precio muy por el debajo del costo real de la propiedad y la diferencia del monto real se la paga al vendedor ilegalmente, para que luego el blanqueador de activos venda la propiedad en un precio mayor al que corresponde el de mercado y así comprobar ingresos.

En todo caso, se trata de que aun cuando existen muchas maneras de lavar activos, una de las más utilizadas por los lavadores es la compraventa de bienes inmuebles, lo cual incluye casas de lujo, hoteles, fincas con actividades productivas como café o cacao, entre otras y la reventa de estos bienes, puesto que en la construcción de los mismos o en su venta, además de lavarse dinero, también permite agotar la fase de integración o inversión del proceso de lavado de activos.



CAPÍTULO IV

4.1. Obligación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de denunciar el incremento del precio de los bienes inmuebles por lavado de dinero

En Guatemala, el narcotráfico, la extorsión, el contrabando aduanero y la corrupción, entre otros delitos, generan millones de dólares al año, los cuales requieren procedimientos para que esos activos puedan lograr ser lícitos, lo cual determina que los lavadores, grandes o pequeños, busquen mecanismos para ingresar a la economía guatemalteca.

Estos ingresos son provenientes de lo que se le denomina economía ilícita o subterránea, puesto que existe como actividad económica, pero la misma se lleva a cabo al margen de las leyes del Estado, para evadir la persecución penal pues se realiza a partir de la comisión de delitos, así como para evadir impuestos, no pagar los salarios establecidos por la ley ni prestaciones sociales, entre otros aspectos puramente económicos.

4.1. La actividad inmobiliaria en Guatemala

La huella económica de un sector se mide por su crecimiento y participación en el Producto Interno Bruto; es decir, el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un país en un determinado período; el monto de facturación anual de los bienes o servicios entregados a la sociedad; el impacto en sus proveedores, lo que se



refiere a cuantos proveedores tiene y los beneficios económicos que les transmite; y, la generación de empleo, que significa el número de trabajos generados por esa actividad económica.

En el caso del sector inmobiliario guatemalteco, su huella económica equivale a que un quetzal de cada cuatro quetzales que giran en la economía guatemalteca, tienen que ver directa o indirectamente con el sector, porque en el país se autorizan alrededor de 3 millones de metros cuadrados anuales de construcción de uso particular; es decir, construcciones no relacionadas con fines gubernamentales, ya sea para temas de edificios para residencias verticales o proyectos habitacionales horizontales, así como para fines comerciales.

“Al analizarlo por metro cuadrado de construcción, este genera una huella económica total de 45 mil quetzales; entre 800 y 900 quetzales en pago de impuestos anuales y un promedio de cuatro mil en salarios al año; además, cada 10 metros cuadrados implican la generación de un empleo en el país. En total el número de empleos directos e indirectos de la actividad es de 395 mil”.²²

Aunque la mayoría de los metros cuadrados autorizados se registran en el departamento de Guatemala, hay evidencia de un crecimiento más acelerado en Huehuetenango, Santa Rosa, Sacatepéquez, Jalapa, Zacapa y Quetzaltenango. “Por ejemplo, en Huehuetenango el crecimiento promedio en los últimos ocho años es de 74%; en Santa

²² ADIG. La huella económica de la construcción inmobiliaria. Pág. 16.



Rosa, 39%; Sacatepéquez, 15%; Jalapa, 11%; Zacapa, 10%; y Quetzaltenango, 9%. Luego, les siguen Petén y San Marcos con un crecimiento de 5% y 4% respectivamente”.²³

Ello evidencia que el mayor dinamismo del sector construcción e inmobiliario se concentra en el departamento de Guatemala, pero comienza a acelerarse en otras áreas del país, especialmente en ciudades intermedias, por la transición urbana que se está viviendo en Guatemala, aunque se ha encontrado que aun cuando existe más demanda que oferta, en la realidad del mercado inmobiliario es que haya más oferentes que compradores, puesto que los precios de los inmuebles para vivienda son demasiado elevados para la mayoría de la población, quien es la demandante de vivienda, pero de tipo económico.

De igual manera, en el caso de los terrenos en el área rural, los que tienen medidas mínimas como un cuarto de cuerda, equivalente a un solar de 15 metros de frente por 25 metros de fondo, son escasos, pero son los que puede acceder la gente promedio que sobrevive con ingresos básicos; en el caso de las fincas con más de cinco manzanas en adelante, el precio de mercado es muy elevado, lo cual hace inaccesible su compra para la mayoría de la población que pueda dedicarse a actividades agrícolas, por lo que los campesinos tienen a esperar ayuda estatal para que el Estado compre una finca y luego se las distribuya, lo que casi no sucede.

²³ *Ibíd.* Pág. 16.



4.2. La valuación inmobiliaria en Guatemala

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), del Ministerio de Finanzas Públicas, de manera oficial tiene publicado el Manual de Valuación, que contiene las líneas de aplicación técnica para estandarizar los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales, con el objetivo de apoyar a las municipalidades del país en la creación y mantenimiento de una base de datos para el registro fiscal; asimismo, contiene la teoría y los lineamientos prácticos necesarios para su aplicación, con las tablas de valor de la tierra en el área urbana y de la construcción, derivadas de estudios a nivel municipal.

Las variables que presentan los diferentes núcleos poblados del país con respecto a servicios, condiciones de vías, arquitectura, pobladores, mercado, conformación y factores adversos, así como la subjetividad e imperfección de la información respecto a la tierra y la construcción, los hace diferentes uno del otro, haciendo variar el valor de la tierra, lo que permite definir sectores tanto para las características físicas como para los valores, que a su vez definen las zonas homogéneas físicas y económicas, que son el reflejo fiel de lo que sucede en el ámbito de acuerdo a las condiciones de cada población.

Situación semejante sucede con las construcciones, las cuales pueden ser tipificadas en cada área urbana con base a características estandarizadas que sirvan de guía para definir la tipología constructiva o de ser necesario en una aplicación individualizada si fuera muy marcada la diversificación entre construcciones de un mismo sector, lo que podría suceder en ciudades de mayor importancia comercial, política y administrativa.



“La identificación de las características de la construcción, que define una tipificación según clases de materiales, estructura, arquitectura y mano de obra, entre otros, que forman parte de la economía de mercado de cada región y que presenta diferencias de un municipio a otro, permite establecer el valor correcto para los bienes inmuebles fiscalmente afectos, ya sea como una primera valuación o bien para la actualización de valores regulada por la ley correspondiente”.²⁴

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

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

Para esa valuación, se establece que debe hacerse una tasación basada en el concepto de valor del capital, considerando que este tiene diferentes significados en función del objeto o destinatario de su determinación, puesto que se suele hablar de valor de

²⁴ DICABI. **Manual de valuación inmobiliaria**. Pág. 1.



empresa en marcha, cuando se trata de un activo comercial en plena actividad; valor de liquidación, si la venta del bien debe hacerse en un tiempo más o menos inmediato como resultado de la finalización de la actividad.

Sin embargo, se considera que en el caso de la valuación, el concepto de valor de capital se refiere a la estimación de una parte o el total de los bienes que integran el patrimonio de una persona física o jurídica como expresión de riqueza acumulada que se justiprecia en un determinado momento para fines tales como estimación de la solvencia del propietario, tributación sobre los activos, particiones o liquidaciones de sociedades u otros fines análogos, por lo que el denominado valor de capital guarda una estrecha relación con el valor de mercado.

Para ponerlo en contexto, se entiende que el valor de mercado o valor comercial puede definirse como la cantidad de dinero por la cual se permutan bienes o servicios dentro de un período determinado de tiempo, entre partes independientes que obran por su propia voluntad y están razonablemente bien informadas; por lo que los precios de venta indican el valor de mercado de los bienes y representan el valor de capital para los propietarios en el momento de efectuarse las transacciones.

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



“El método de tasación colectiva implica comparar inmuebles de valor conocido con otros similares de valor desconocido para determinar el valor de éstos últimos. La tasación colectiva por comparación consiste en estimar el valor de los bienes inmuebles de conformidad con reglas generales y procedimientos uniformes para utilizar factores de influencia en el valor y datos sobre ventas y rentas. En las zonas urbanas cuando se carece de datos para establecer el valor de un bien inmueble se le compara con otros semejantes cuyos valores se han determinado por el análisis de las ventas realizadas o por la capitalización de las rentas devengadas”.²⁵

La DICABI plantea que, con el objeto de facilitar la comparación, los bienes inmuebles se clasifican por su uso, subuso y categoría y los valores se reducen a unidades uniformes de superficie; de esta forma se obtiene un común denominador que, aplicando los factores de ajuste existentes entre las diferentes parcelas, permiten establecer un valor base útil para su comparación.

El establecimiento de valores base unitarios normales para las parcelas de valor conocido y su extensión por comparación a bienes inmuebles de valor desconocido hacen que estas últimas se tasen como si fueran iguales; de esta forma se eliminan muchos de los procedimientos del sistema de valuación individual corrientemente utilizado para tasar bienes inmuebles con fines no impositivos.

²⁵ *Ibíd.* Pág. 11.



En el mismo tiempo, por el método de tasación colectiva pueden valuarse muchos más bienes inmuebles que por el método corriente de tasación individual y las tasaciones así obtenidas, aunque no sean tan precisas, resultan suficientemente adecuadas para que sirvan de base para la determinación del impuesto y al mismo tiempo satisfagan las condiciones indispensables de uniformidad, compensación y economía en la administración.

De igual manera, la localización de un bien inmueble es el factor que más influye en su valoración, pues esta ésta en función del interés que suscite, condicionado por su situación urbana, debido a que, en un régimen de libre competencia, el coste de las superficies edificables tiende a aumentar proporcionalmente a la demanda, pero ésta se orienta analíticamente en función del lugar que ocupan los solares.

Otro aspecto a considerar es el grado de dotación de la infraestructura y servicios, es decir, accesos, trazados varios, instalación sanitaria como agua y red de alcantarillado, servicio eléctrico, telefónico y transportes públicos; es evidente que el número y calidad de infraestructura, darán una importante referencia para efectuar la valoración de un solar o edificio, puesto que en zonas de expansión, muy recientes, es frecuente encontrarnos con infraestructura deficiente o incompleta, este aspecto debe considerarse con atención. Definidas las zonas homogéneas físicas, se establecen puntos para la investigación económica, mediante estudio de mercado, buscando transacciones que resulten representativas dentro de cada una de ellas, teniendo como fuente de información para dicho estudio los anuncios por diferentes medios de comunicación, prensa, revistas, ferias, publicidad condominios y constructoras, entre otros, referentes a oferta y demanda



de bienes inmuebles, siendo importante verificar su tipificación y el porcentaje de descuento que pueda existir entre el valor ofertado y el negociado, así sea en forma aproximada.

También se realiza la consulta directa a los propietarios de predios que deseen vender o que emitan simplemente una opinión de valor de conformidad con los avisos de venta encontrados en los bienes inmuebles en el recorrido; de igual manera, se debe consultar a las agencias inmobiliarias o de bienes raíces, para aquellos predios que se han fijado y definido como especiales en el recorrido, por sus características de acceso, facilidad de ubicación en la consulta, entre otros.

La información anterior se ubica en planos de zona; por lo que, cuando la información haya sido obtenida por la vía telefónica se visitará el bien inmueble y se verificarán procediendo a registrar las características urbanísticas y constructivas de los bienes inmuebles relacionados, teniendo en cuenta que si hay valores globales se debe calcular el correspondiente a terreno y construcción, máxime si se tiene ya una tipificación o caracterización de las construcciones. No se pretende tener una muestra predeterminada en la totalidad de la zona, la idea es manejar al máximo la información de predios en el mercado.



4.3. Lavado de activos y aumento de precios de los inmuebles en Guatemala

La lógica económica de los inversionistas al margen de la ley es contraria a la de un empresario legal, ya que su objetivo principal no es obtener utilidad sino legitimar capitales obtenidos por medio de actividades ilícitas o al margen de la ley, sin considerar precios y costos acordes con la oferta y demanda, razón por la cual las empresas legales pueden resultar fácilmente expulsadas de los mercados.

Por lo que en tanto no se cuente con instancias universales que controlen este tipo de procesos, será necesario armonizar las legislaciones de manera que la libertad de mercado no perjudique sus propios fundamentos, pues el lavado genera una emisión monetaria de dinero que distorsiona la economía porque aumenta los precios, produce escasez en algunos bienes y servicios, enriquece a una minoría, corrompe a las autoridades y amplios sectores de la población.

En esta situación, se involucra el sector bancario, esto debido a que se tiende a fortalecer de manera paralela; es decir, existe incremento de la masa monetaria, pero sin controles ni límites, sin encajes ni registros; es más, en el mundo global, algunos bancos, a través de sus filiales ubicadas en paraísos fiscales, descubren otras posibilidades de negocio para el manejo de dólares ilícitos, los cuales no cobran intereses o rendimientos por sus depósitos, a cambio de que se mantenga incógnito el origen de sus fuentes de dinero mediante el secreto bancario, poniendo a disposición de los lavadores suficiente capital lícito, el cual pueden y han ingresado al mercado inmobiliario, tanto mundial como en el guatemalteco.



Los bienes inmuebles son una opción popular para la inversión, pero también atraen a los delincuentes que utilizan los bienes inmuebles en sus actividades ilícitas o para lavar sus ganancias delictivas, porque permite que las redes de delincuentes prosperen y crezcan utilizando las ganancias de sus actividades ilegales, lo que afecta a la sociedad y socava el estado de derecho; estas prácticas también contribuyen a hacer subir los precios de los bienes raíces, haciendo que la vivienda sea inaccesible para muchos, además de incentivar aún más la actividad delictiva.

“Las evaluaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), muestran que el sector inmobiliario a menudo tiene una comprensión deficiente de estos riesgos y regularmente no los mitiga; es por eso que la guía actualizada del enfoque basado en el riesgo para el sector inmobiliario del (GAFI) destaca la importancia de que el sector aumente su comprensión de los riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo que enfrenta en todos los países”.²⁶

Las vulnerabilidades del sector inmobiliario incluyen la explotación de bienes inmuebles por parte de personas políticamente expuestas, la compra de bienes inmuebles de lujo, el uso de activos virtuales, el uso de empresas anónimas y guardianes como instrumentos para lavar el producto del delito, a partir de lo cual el sector inmobiliario necesita tomar las medidas apropiadas para mitigar adecuadamente estos riesgos, lo cual incluye medidas efectivas de debida diligencia del cliente, como el acceso a la información sobre los verdaderos beneficiarios reales de la transacción inmobiliaria y el origen del capital

²⁶ Carlavilla, Juan. **Función del GAFI en la lucha contra el lavado de activos.** Pág. 47.



utilizado para la adquisición de los mismos, especialmente cuando los montos de compra venta son elevados.

A través de capacitaciones, sesiones de divulgación y esfuerzos regulares de supervisión, las autoridades de supervisión del Estado, tales como la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Administración Tributaria, la Intendencia de Verificación Especial e, incluso, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), deben aumentar su comprensión de los riesgos que enfrenta el sector inmobiliario y asegurarse de que se aborden adecuadamente, por lo que las partes interesadas deben trabajar juntas para evitar que los delincuentes abusen del sector y el mercado inmobiliario.

4.4. La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de denunciar el incremento del precio de los bienes inmuebles por lavado de dinero

Es importante tener en cuenta que en Guatemala, resulta importante la existencia de un sistema de gestión de riesgo para la prevención del lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario, el cual se centre en proporcionar los lineamientos mínimos para la adecuada identificación, evaluación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de riesgos a que se encuentran expuestas, para proveer una seguridad razonable en el logro de sus objetivos, a fin de que las inmobiliarias prevengan y detecten operaciones irregulares o sospechosas.

Es de total entendimiento que el riesgo no se pueda resarcir a totalidad, más aún cuando las instituciones se encuentran en mercados en donde los capitales sean de libre



movilidad, como es el caso de Guatemala, de tal manera que se identifique herramientas determinadas y guiadas a minimizar la posibilidad de que las empresas inmobiliarias se vean envueltas en casos relacionados; mediante la aplicación de un modelo que ayude a identificar de forma directa e indirecta la variedad de actividades que se pudiesen considerar perjudiciales para las constructoras como para las inmobiliarias.

Las principales ventajas de contar con una adecuada gestión de riesgos enfocada a la prevención del lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario guatemalteco, es que se mejora de manera continua en la gestión, mediante la integración en todos los niveles jerárquicos u organizativos utilizando metodologías, herramientas y actividades adecuadas para esa finalidad; de igual manera, ayuda a promover una cultura común en prevención, entre las diferentes áreas y niveles de la empresa asegurando la correcta comunicación entre las distintas partes interesadas.

Proporciona a las dependencias estatales y al sector inmobiliario y financiero procedimientos para poner en práctica las metas y objetivos vinculados a su política de prevención, corrección y también para comprobar y evaluar el grado de cumplimiento de los actores vinculados con los bienes inmuebles; asimismo, ayuda a las empresas inmobiliarias en el cumplimiento de los requisitos legales y normativos relativos a lo legislado para la prevención de riesgos y a las dependencias estatales a verificar el cumplimiento del control de riesgos.

Un actor importante de apoyo a la lucha contra el lavado de activos en el sector inmobiliario es la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, puesto que la misma está en primera línea sobre el conocimiento de los vaivenes del mercado



inmobiliario por zonas y áreas geográficas, tanto en el sector urbano como en el rural, por lo que puede coordinar con los dueños, directivos y administradores de las inmobiliarias la información actualizada sobre los precios de los inmuebles, con lo cual puede detectar un aumento desmedido de los mismos, sin que exista razón de mercado para aumentos desmedidos de bienes inmuebles.

De igual manera, a partir de las atribuciones que tiene de llevar a cabo valuaciones para facilitar el cobro de impuesto sobre inmuebles a las municipalidades, le permite tener acceso a los datos de los inmuebles registrados en cada municipalidad, así como de propietarios de los mismos, para estar investigando los precios en que se están comprando y vendiendo bienes rurales y urbanos, con lo cual puede hacer un cruce de información sobre la existencia de variaciones lícitas en los precios de mercado o bien la existencia de variaciones de precios, sin ninguna fundamentación válida en los mercados inmobiliarios.

Estas investigaciones le permitirán a la DICABI tener información científicamente válida para trasladársela a la Intendencia de Verificación Especial y especialmente al Ministerio Público para que investiguen la existencia de lavado de activos a través del mercado inmobiliario y de esa manera contribuir a la lucha contra el lavado de dinero y otros activos en Guatemala.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

A partir de que en Guatemala existe un pujante mercado inmobiliario que contribuye de manera importante con la economía del país, los lavadores de activos, entre los cuales se lava dinero y otros activos, buscan utilizar esa dinámica inmobiliaria para que les sirva para sus fines ilícitos, lo cual ha determinado que los bienes inmuebles de lujo o del mercado orientado hacia los sectores medios y altos, tales como apartamentos en zonas exclusivas como carretera a El Salvador o bien fincas rurales con elevado valor de mercado, les permita volver lícitos capitales ilícitos con estas transacciones.

Para evitar que el mercado inmobiliario urbano y rural siga siendo un mecanismo para lavar activos por parte de sujetos que operan de manera ilícita, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), debe llevar a cabo estudios sobre las fluctuaciones de precios de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para determinar la existencia de fluctuaciones que no tengan como base la dinámica inmobiliaria del mercado lícito, para informarle a la Intendencia de Verificación Especial y al Ministerio Público sus hallazgos, para que se persiga penalmente a los que están utilizando el mercado inmobiliario para lavado de dinero y otros activos.

BIBLIOGRAFÍA



ADIG. **La huella económica de la construcción inmobiliaria.** Guatemala: Ed. ADIG, 2021.

CARLAVILLA, Juan. **Función del GAFI en la lucha contra el lavado de activos.** España: Ed. Akal, 2014.

CAPARRÓS, Fabián. **Internacionalización del lavado de activos.** Argentina: Ed. Sudamericana, 2010.

DICABI. **Manual de valuación inmobiliaria.** Guatemala: Ed. DICABI, 2010.

GARCÍA, José Manuel. **Derecho registral, inmobiliario o hipotecario.** España: Ed. Civitas, 2009.

GARCÍA, Pilar. **Introducción a la valoración inmobiliaria.** España: Ed. Universidad Politécnica de Cataluña, 2010.

GONZÁLEZ, Ghunter. **Derecho registral.** Perú: Ed. Jurista Editores, 2012.

GUIMET, Juan. **Valoración catastral de inmuebles urbanos.** España: Ed. Ediciones UPC, 2012.

MARENGO, Federico. **Aspectos generales del lavado de activos.** España: Ed. Cedecs Editorial, 2014.

ZARAGOZA, Javier. **El blanqueo de capitales.** España: Ed. Audiencia Nacional, 2016.

Legislación:

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

Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas. Decreto número 69-90 del Congreso de la República de Guatemala, 1990.

Convención de Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional. Decreto número 36-2003 del Congreso de la República de Guatemala, 2003.

Ley Contra el Lavado de Dinero y Otros Activos. Decreto número 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala, 2001.