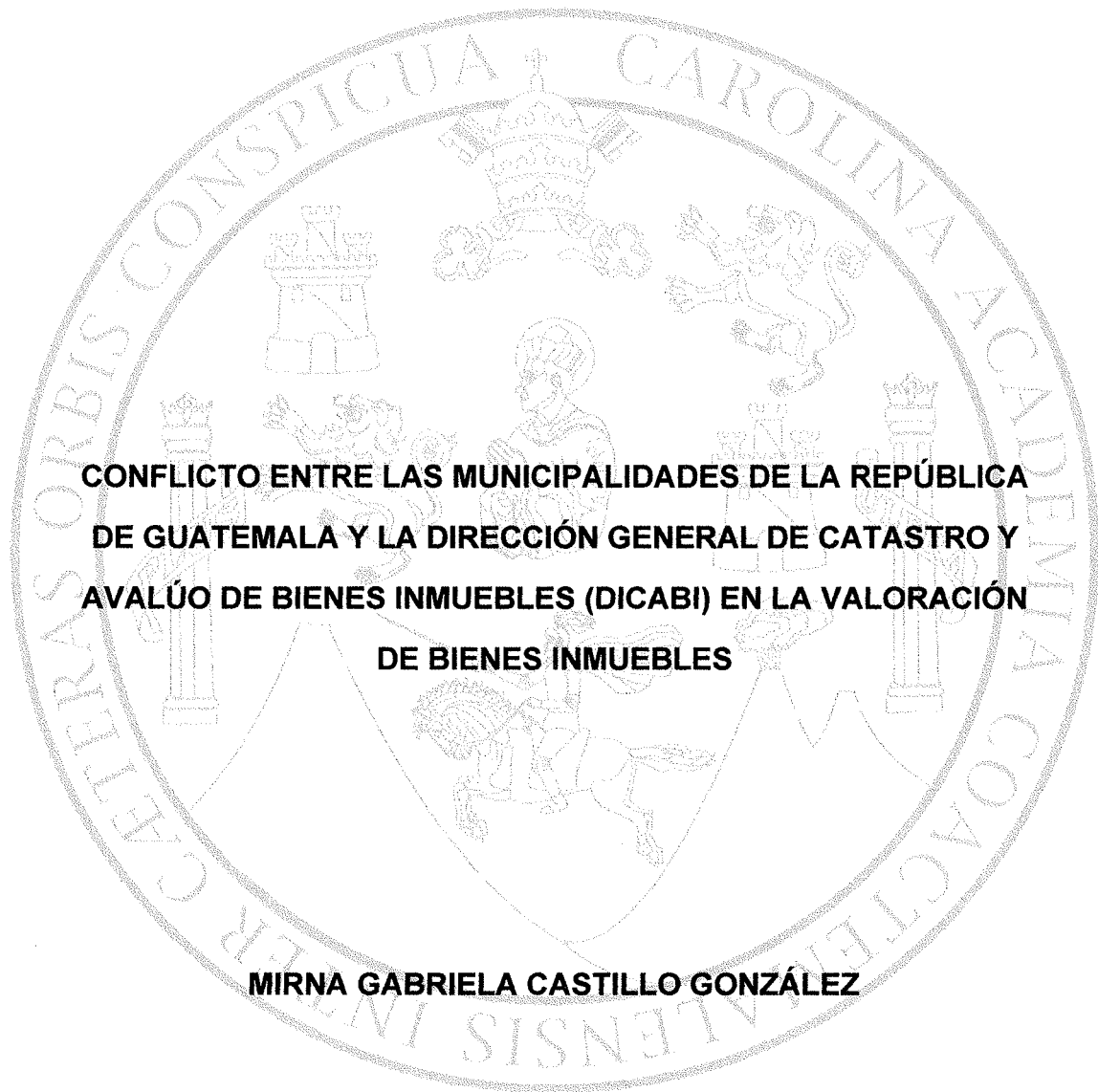


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**CONFLICTO ENTRE LAS MUNICIPALIDADES DE LA REPÚBLICA
DE GUATEMALA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) EN LA VALORACIÓN
DE BIENES INMUEBLES**

MIRNA GABRIELA CASTILLO GONZÁLEZ

GUATEMALA, AGOSTO DE 2024

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

**CONFLICTO ENTRE LAS MUNICIPALIDADES DE LA REPÚBLICA
DE GUATEMALA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) EN LA VALORACIÓN
DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MIRNA GABRIELA CASTILLO GONZÁLEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, agosto 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 Contreras
VOCAL I:		Vacante
VOCAL II:	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Lic.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic.	Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Dimas Camargo
Vocal:	Licda.	Ana Judith López Peralta
Secretario:	Licda.	Doris Anabela Gil Solis

Segunda Fase:

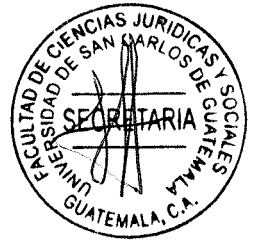
Presidente:	Lic.	Roberto Bautista
Vocal:	Licda.	María Milagros Larios Valle
Secretaria:	Licda.	Doris Anabela Gil Solis

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,
16 de agosto de 2023.**

Atentamente pase al (a) Profesional, **LUIS ARMANDO GÓMEZ ZETINO**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **MIRNA GABRIELA CASTILLO GONZÁLEZ**, con carné 200816455 intitulado: **CONFLICTO ENTRE LAS MUNICIPALIDADES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

SAQO

Fecha de recepción 18, 08, 2023. (f)



**Asesor(a)
(Firma y sello)**

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

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



Licenciado Luis Armando Gómez Zetino
Abogado y Notario
Colegiado: No. 15,540
Calzada Roosevelt 9-11 zona 11 Guatemala, C.A.
Teléfono No: 2473-6429 / 2471-7074 Cels.: 5576-9655 / 5750-0892.



Guatemala, 22 de septiembre de 2023

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



Distinguido Dr. Herrera Recinos:

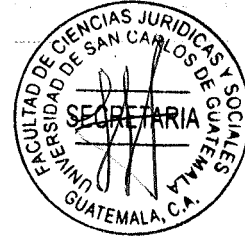
Atentamente me dirijo a usted para darle cumplimiento a la providencia de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, por medio de la cual fui nombrado ASESOR de tesis de la bachiller MIRNA GABRIELA CASTILLO GONZÁLEZ, titulada: "CONFLICTO ENTRE LAS MUNICIPALIDADES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES".

En cumplimiento de esta designación, he brindado la orientación requerida y se ha asesorado el tema con la debida acuciosidad, dando como resultado que: el desarrollo del trabajo de tesis, denota una investigación y estudios completos, su contenido científico y técnico de tesis, cumple con los requisitos del método científico de las ciencias sociales; a través de éste, se hacen observaciones; en cuanto a las técnicas empleadas, éstas tienen como objetivo exponer propuestas que se realizaron para llegar a resolver el problema a través de los pasos establecidos previamente, utilizando la recolección de datos, tales como: libros, diccionarios, la exposición de doctrina en páginas Web y ejerciendo el cronograma de actividades planteado en el plan de investigación.

La metodología y las técnicas de investigación que se han utilizado, se desarrollaron a través de un análisis crítico y descriptivo del contenido de la presente tesis y la realización de síntesis y deducciones para generar la conclusión discursiva; de manera que se utilizó el análisis de diversas leyes, doctrinas y la información de páginas de internet, que se relacionan con el tema investigado; todo ello, con el fin de llegar a la conclusión discursiva de que se deben buscar soluciones al problema señalado.

La redacción utilizada por el estudiante, es la correcta; apegándose a los requisitos de las normas mínimas establecidas en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público.

Licenciado Luis Armando Gómez Zetino
Abogado y Notario
Colegiado: No. 15,540
Calzada Roosevelt 9-11 zona 11 Guatemala, C.A.
Teléfono No: 2473-6429 / 2471-7074 Cels.: 5576-9655 / 5750-0892.



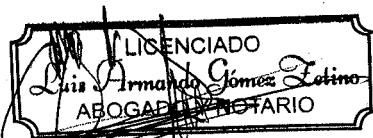
La contribución científica de las ciencias sociales, son las normas, principios, fuentes y doctrinas; en donde la bachiller hace sus propias aportaciones, para comprobar y llegar a cumplir con los objetivos planteados. La conclusión discursiva, resume los resultados obtenidos y sugerencias; en la cual se da la importancia del estudio sobre algo tan valioso como lo es la solución al problema; dándole la consideración que amerita al ser estudiada, haciendo notar la

necesidad de que se controle el problema señalado. La bibliografía consultada se extrajo de fuentes de autores nacionales e internacionales, así como páginas del internet.

En síntesis, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a las exigencias científicas y técnicas que se deben cumplir, de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva, bibliografía utilizada son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación.

Indico que, no me une parentesco alguno con la bachiller. En tal virtud emito DICTAMEN FAVORABLE al referido trabajo de tesis, a efecto de que continúe con el trámite respectivo, ya que el estudio desarrollado cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis y de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,



Licenciado Luis Armando Gómez Zetino
Abogado y Notario
Colegiado: No. 15,540



USAC
TRICENTENARIA

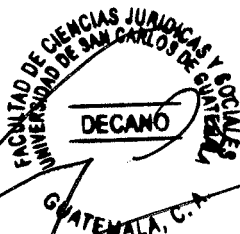
Universidad de San Carlos de Guatemala



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MIRNA GABRIELA CASTILLO GONZÁLEZ, titulado CONFLICTO ENTRE LAS MUNICIPALIDADES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/AFCV





DEDICATORIA

A DIOS:

Por permitirme finalizar esta etapa de mi vida, su guía y fortaleza fueron fundamentales para alcanzar esta meta.

A MIS PADRES:

Sergio Rafael Castillo González y Myrna Aracely González Régil (†), por inculcarme principios y valores, su ejemplo de perseverancia fue mi mayor inspiración en este proceso.

A MI PROMETIDO:

Por ser una bendición, que vino a complementar con amor, motivación y bondad esta importante etapa de mi vida profesional.

A MIS HERMANOS

Por su amor y estar para mí en los buenos y malos momentos.

A MI FAMILIA:

Por su invaluable apoyo durante este proceso y ser un ejemplo de unidad, amor y superación.

A MIS AMIGAS

Por su apoyo incondicional e impulsarme en obtener este logro académico.



A: Guatemala, mi patria; a la que podré contribuir en su desarrollo y prosperidad.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; por ser clave en mi formación profesional; por todo el conocimiento y experiencia adquirido en estos años.

A: La Universidad de San Carlos De Guatemala, por darme la oportunidad de abrir las puertas al conocimiento y formar mi aptitud, carácter y valores profesionales.

PRESENTACIÓN

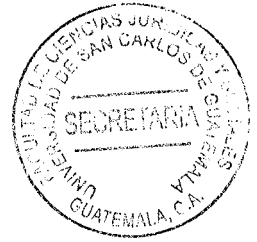


Toda nación, para poder vivir y desarrollar sus actividades, necesita que los servidores e instituciones públicas cumplan con sus obligaciones fundamentales y así establecer las reglas y normas de conducta para que todos los habitantes de la nación puedan vivir y desarrollar sus actividades en paz y con libertad.

La ley, emanada del poder constituyente, consiste en la capacidad y el derecho que tiene el pueblo de establecer su propio gobierno y de fijar las normas o parámetros básicos de convivencia social, entre ellos el tributo IUSI, por lo que, es necesario concebir el tópico de su esencia que se sustrae de una diversidad en la que infinidad de jurisconsultos que han examinado el tema conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, proponen diversas formulaciones que revelan en general los rasgos específicos, precisando referir la responsabilidad institucional en la modificación de valuación de los bienes inmuebles.

Las instituciones ut supra, deben responder a los objetivos y necesidades de un servicio moderno acorde al avance internacional; de lo contrario contradice y no respeta los derechos del bien común de la personas, entre ellos ser considerados y cumplirles todas las obligaciones en relación a la auténtica valuaciones de los bienes inmuebles.

HIPÓTESIS



La hipótesis se fundamenta en los conflictos entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, pueden resolverse si no debilitan una verdadera democracia que se basa en el cumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos hacia todas las personas que conforman una sociedad como la guatemalteca; en donde todos los seres humanos son iguales ante la ley y tienen los mismos derechos; aunque con limitaciones estos postulados los establece la Constitución Política de la República de Guatemala y la legislación internacional.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



La desactualización que existe entre la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las municipalidades, referente a valuaciones es evidentemente notoria ya que un bien inmueble que ha sido vendida varias veces aparece con la misma valuación, por lo que es necesario que se tome conciencia para corregir tal falla institucional.

Entre los métodos que se emplearon para la validación de la hipótesis formulada, están: el analítico, el deductivo e inductivo y el dialéctico para la elaboración de razonamientos que sustentaron los aspectos científicos y jurídicos. Con lo que se pudo ampliar el conocimiento y perspectiva del tema en estudio.

ÍNDICE



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

CAPÍTULO I

1. Los bienes	1
1.1. Definición de bienes.....	2
1.2. Clasificación de los bienes en la doctrina.	4
1.3. Bienes en la legislación vigente.....	10
1.4. Derechos reales y personales.....	12
1.5. Derechos reales en el Código Civil.....	14
1.6. Calificación de bienes inmuebles.....	14
1.7. Avalúos	16
1.8. Procedimiento de avalúo	18
1.9. Realidad de la utilización de datos del valuator	19

CAPÍTULO II

2. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI-	21
2.1. Definición de Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.....	22
2.2. Estructura orgánica de -DICABI-.....	24
2.3. Departamento de avalúos de bienes inmuebles de DICABI.	27
2.4. Valuación de terreno y la edificación en casos particulares.....	28
2.5. Factores de ajuste al valor base del terreno	28
2.6. Determinación del valor ajustado de la construcción	29
2.7. Calculo del valor del bien inmueble	30



CAPÍTULO III

3.	Registro de evaluación de inmuebles actualizados	33
3.1.	Cumplen o no las municipalices con su deber	34
3.2.	Administración de las municipalidades	36
3.3.	Funciones de las municipalidades	40
3.4.	Concejo y gobierno municipal	43
3.5.	Alcalde municipal	43
3.6.	Análisis de programas municipales.....	44
3.7.	Catastro en Guatemala.....	46
3.8.	Matricula municipal	47
3.9.	Matricula fiscal	48

CAPÍTULO IV

4.	El Impuesto Único Sobre Inmuebles	51
4.1.	Antecedentes históricos	52
4.2.	Características y determinación del impuesto anual.....	53
4.3.	De la actualización y disminución del valor fiscal.....	54
4.4.	De las exenciones.....	55
4.5.	Procedimiento para la descentralización del impuesto y sus ventajas.....	57
4.6.	Actos relacionados con los ingresos del tributo IUSI	59
4.6.1.	Compraventa	59
4.6.2.	Permuta	60
4.6.3.	Donación.....	61
4.6.4.	Desmembración de bienes inmueble.....	67
4.7.	Análisis jurídico de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles	68
4.8.	Hecho generador	72
	CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	77
	BIBLIOGRAFÍA.....	79

INTRODUCCIÓN



En Guatemala se encuentra legislado que al tener el registro administrativo de los bienes inmuebles actualizados da lugar a que la información acerca de los datos y tenencia que proporcionan las instituciones Estatales no sea errónea, poco confiable y saber con certeza que valuación posee cada bien a través del registro fiscal. Para evitar conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, es necesario tener el registro administrativo de los bienes inmuebles actualizados y compartidos entre ambas instituciones. La desactualización que existe referente a valuaciones es evidentemente notoria e virtud que un bien inmueble que ha sido vendida varias veces aparece con la misma valuación, por lo que es necesario que se tome conciencia para corregir tal falla institucional.

El objetivo de la investigación se alcanzó demostrando que el derecho administrativo puede resolver el problema que intitula la tesis, efectos que continúan siendo protagonistas de la realidad guatemalteca, convertido en una problemática social que no ha resuelto el derecho dentro de la sociedad, construyendo alianza entre instituciones en virtud que analizando las legislaciones más antiguas, así como la doctrina, se confirma la existencia de los inmuebles en la ciencia del derecho.

Se afirma a manera de hipótesis: los conflictos entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), en la valoración de bienes inmuebles, pueden resolverse si no debilitan una verdadera democracia que se basa en el cumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos hacia todas las personas que conforman una sociedad como la guatemalteca; en donde todos los seres humanos son iguales ante la ley y tienen los mismos derechos; aunque con limitaciones estos postulados los establece la Constitución Política de la República de Guatemala y la legislación internacional, los cuales comprueban la validez legítima de la premisa planteada.



Para ser valuador se debe ser autorizado por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, y profesional debidamente autorizado por su respectivo colegio, contratado para realizar este tipo de servicios que hayan obtenido la especialidad para dar el valor fiscal a los bienes inmuebles..

La tesis, se divide en cuatro capítulos; I: desarrolla los bienes: describe sus generalidades y lineamientos, haciendo comprender su sentido histórico, práctico y social; II: contiene el estudio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles: revela la orientación institucional que persigue el objetivo cumplido hasta hoy, de preservar los intereses heredados de sus ascendientes llegados de España, señalando sus deficiencias y la ausencia de coordinación con las municipalidades; III: Registro de evaluación de inmuebles actualizados: se analizan sus leyes internas y reglamentos que posibilitan, facilitan o dificultan el ejercicio de derechos de inmuebles sobre seguridad jurídica, definición y regulación legal; y por último IV: se analiza jurídica, doctrinaria y social, el Impuesto Único Sobre Inmuebles; y finalmente se presenta la conclusión del estudio realizado que de forma discursiva expresa el beneficio para la población guatemalteca.

La metodología de investigación consistió en el uso de los siguiente métodos: el analítico para estudiar el conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles; el deductivo para determinar las formas de registro y control de la valuación de los bienes inmuebles y su aplicación para prevenir falsedades; el inductivo y el sintético para elaborar el marco teórico que fundamenta este informe. Para la recolección de la información relacionada que dio base al tema se utilizó la técnica bibliográfica documental.

El estudio doctrinario, social y jurídico es acorde a criterios técnicos y jurídicos de diversos autores nacionales y extranjeros, así como en la adecuada aplicación de la legislación nacional vigente.

CAPÍTULO I



1. Los bienes

Cuando se inicia el estudio de algo, lo primero que se desea saber es que se está estudiando, y para determinar el conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, se plantea un análisis jurídico, doctrinario y social el cual no se limita al aspecto legal, empero permitirá comprender algunas de sus características y más rasgos notables en virtud que analizando las legislaciones más antiguas, así como la doctrina, se confirma la existencia de los bienes en la ciencia del derecho, partiendo que “hay una falla consistente del Estado para hacer uso de las oportunidades, el tiempo y las capacidades para llevar a cabo medidas efectivas que den cumplimiento a sus obligaciones en materia de resolución de conflictos de sus subordinados”.¹

Se considera adecuado presentar una selección de las aportaciones más representativas de los bienes para luego analizar las problemáticas o choques de poder de su valoración entre instituciones, en virtud del interés que tiene dentro del contexto jurídico social, representado por la sociedad civil, juristas y estudiantes de derecho, de esta sociedad democrática, equitativa, plurilingüe, multicultural y contemporánea.

¹ Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos de Naciones Unidas en Guatemala. **Informe de la Alta Comisionada de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos sobre las actividades de su oficina en Guatemala.** Pág.5.



1.1. Definición de bienes

Se investigó que los jurisconsultos que han examinado lo que se intitula ut supra, proponen diversas formulaciones que revelan en general los rasgos específicos y las orientaciones del contexto económico, social y político de la región a que pertenecen, por lo que, ut infra, se describen varias definiciones y así poder definir que son bienes y encontrar doctrinariamente una definición satisfactoria para los mismos debiendo tomar en cuenta que muchos autores se refieren a ellos como cosas, es el ejemplo de la definición del tratadista Federico Puig Peña, a pesar de ello dentro del ordenamiento jurídico nacional, la forma idónea de referirse a esta institución del derecho civil es como bienes y no como cosas.

El tratadista Federico Puig Peña define los bienes de la siguiente manera: “Cosa es toda realidad, corpórea o incorpórea, susceptible de integrar la materia sobre la cual pueda constituirse una relación jurídica. De esta definición, se deducen los siguientes elementos de la cosa en sentido jurídico:

- 1) Un ser o realidad, a modo de substractum corpóreo o incorpóreo;
- 2) Aptitud de éste para entrar en las relaciones de Derecho a modo de objeto o materia, que es lo que se denomina la susceptibilidad jurídica de las cosas”.² (Sic.)

² Puig Peña, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español**. Tomo II. Pág. 518.



Bajo la premisa expuesta encontramos que los bienes y cosas son de carácter prevalentemente mixta, que contiene relación con las normas jurídicas. Se resalta esta definición por el hecho de limitarlo.

El jurista Jaime Arteaga, expresa que: “los bienes muebles son los que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por fuerza externa como las cosas inanimadas. Los bienes inmuebles son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas y que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y árboles”.³

Jurídicamente, cosa que puede ser objeto de apropiación o base de un derecho. En este sentido, el de mayor importancia un bien mueble, inmueble o incorporal, genéricamente: bienes, que se refieren a cuánto puede constituir de un patrimonio.

Según el Artículo 442 del Código Civil: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.

Se investigó que, para la moral, la religión, la filosofía, la ética, el derecho, es lo perfecto; en especial la conducta humana, utilidad, conveniencia, benevolencia, beneficio, provecho, bienestar.

³ Arteaga, Jaime. **De los Bienes y su Dominio**. Pág. 8 y 17.



Se considera que son bienes las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario. Son las cosas que pueden ser objeto de apropiación o base de un derecho, lo que puede constituir objeto de un patrimonio.

Se destaca la autonomía de esta definición con los preceptos jurídicos que han originado una importante corriente que agrupa la mayoría de estudiosos de la materia y por la mención de los intereses de la colectividad.

1.2. Clasificación de los bienes en la doctrina

Se descubrió que los bienes doctrinariamente se clasifican en dos grupos:

1) Por sus cualidades físicas o jurídicas:

- a. Por su naturaleza
- b. Por su determinación
- c. Por su susceptibilidad de substitución
- d. Por las posibilidades de uso repetido
- e. Por las posibilidades de fraccionamiento
- f. Por su existencia en el tiempo
- g. Por su existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento



2) Por la conexión de unos con otros:

- a) Por su constitución y contenido
- b) Por la jerarquía en que entran en relación
- c) Por la susceptibilidad del tráfico
- d) Por el titular de su propiedad
- e) Por el carácter de su pertenencia

1) Por sus cualidades físicas o jurídicas

a) Por su naturaleza:

- Corporales: Aquellos que tienen una existencia física apreciable por nuestros sentidos
- Incorporales: Son aquellos que aun no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables

b) Por su determinación:

- Genéricos: Aquellos a los que se alude identificándoles por su naturaleza común



- Específicos: Aquellos que se particularizan por elementos ~~de exclusiva~~ pertenencia a su naturaleza

c) Por su susceptibilidad de substitución

- Fungibles: Aquellos que se particularizan por no tener una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género
- No fungibles: Los que teniendo una individualidad precisa y concreta no pueden ser representados o substituidos por otros

d) Por las posibilidades de uso repetido:

- Bienes consumibles: Aquellos en los que el uso altera su substancia de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones.
- Bienes no consumibles: Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables.

e) Por las posibilidades de fraccionamiento:

- Bienes divisibles: Aquellos que pueden fraccionarse en partes, sin detrimento de su naturaleza.



- Bienes indivisibles: Aquellos que no admiten la división sin menoscabo de su naturaleza y de su uso.

f) Por su existencia en el tiempo:

- Bienes presentes: Aquellos que gozan de existencia actual; viven la realidad del orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica.
- Bienes futuros: Aquellos que si su existencia no es real deben racionalmente esperarse que pueda tenerla, como susceptibles de venir a la vida.

g) Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:

- Inmuebles o raíces: Son aquellos que no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro;
 1. Inmuebles por su naturaleza: Lo son únicamente el suelo y el subsuelo.
 2. Inmuebles por su incorporación: Son todos aquellos bienes que merecen la calificación de inmuebles por hallarse unidos al suelo de una manera permanente.



3. Inmuebles por destino: Son aquellos que, siendo muebles por naturaleza, están al servicio permanente de un fundo o son anejas a él, como pertenencias.

4. Inmuebles por analogía: Son bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos.

- Bienes Muebles: Son aquellos que son susceptibles de trasladarse de un punto a otro, sin menoscabo de su naturaleza.

2) Por la conexión de unos con otros:

a) Por su constitución y contenido:

- Singulares: Que son omni comprensivos de los simples y compuestos:
 1. Simples: Constituidos por un todo orgánico.
 2. Compuestos: Integrado por la fusión de varios simples.
- Universales: Son los bienes que están constituidos por varios elementos entre los cuales no existe una vinculación material, razón que no obsta para que sean considerados como un todo.

b) Por la jerarquía en que entran en relación:



- Principales: El que tenga mayores atributos de trascendencia en relación a otro.
- Accesorios: Aquellos bienes cuya existencia esté condicionada por el otro.

c) Por la susceptibilidad del tráfico:

- Cosas dentro del comercio: Que son las susceptibles al tráfico mercantil.
- Cosas fuera del comercio: Aquellos que no pueden ser objeto de mercado. Está imposibilidad puede ser absoluta como en el caso de ciertos productos que por ningún motivo pueden ser objeto de compraventa; y, relativas cuando para que sean objeto de tráfico han de sujetarse a ciertas autorizaciones y formalidades.

d) Por el titular de su propiedad:

- Bienes del Estado y de corporaciones.
- Bienes de particulares.

e) Por el carácter de su pertenencia:

- De dominio Público: Son aquellos cuyo dominio se atribuye al Estado o al Municipio (Ver Art. 458 C.C).



1. De uso común: Son aquellos que pueden usar todas las personas, pero sin que ello les pertenezca o tengan el uso exclusivo. (ver Art. 458 C.C).
 2. De uso público no común: Aquellos cuyo uso es exclusivo del Estado o las Municipalidades (Art. 459 C.C).
- De propiedad privada: Son los que pertenecen a las personas individuales o jurídicas que tienen título legal (Art. 460 del C.C).

1.3. Bienes en la legislación vigente

El Código Civil, Decreto Ley 106, clasifica los bienes de la siguiente manera:

1) Bienes de propiedad privada

Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal, preceptuado en el Artículo 460 del Código Civil.

2) Bienes de dominio público: Uso común y uso no común;

Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial, regulados en el Artículo 457 del Código Civil.



Los bienes nacionales de uso común están enumerados en el Artículo 458 del Código Civil, y los bienes nacionales de uso público no común están en el artículo 459 de dicha ley y por el carácter de este trabajo sólo se hace alusión a los mismos. Se considera necesario resaltar que la propiedad pública está constituida por los bienes públicos, cuyo titular puede ser el Gobierno Central o los Municipios; y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.

Cabe destacar que el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 458, enumera los bienes de uso público común de manera extensa, estableciendo que los bienes de uso público común son los que pueden ser usados por los particulares con algunas limitaciones, por ejemplo: las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada; los puertos, muelles, embarcaderos y demás obras de aprovechamiento general, contruidos o adquiridos por el Estado o las Municipalidades; las aguas de la zona marítima territorial, los lagos y ríos navegables, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional, etc.

El artículo 459 del mismo cuerpo legal, preceptúa que también existen los bienes nacionales de uso no común, que en general son los que están destinados al servicio del Estado y de las demás entidades públicas centralizadas y descentralizadas, autónomas o semiautónomas y dentro de esta categoría están considerados los terrenos baldíos y las tierras que no sean propiedad privada, los excesos de propiedades rústicas o urbanas y los bienes que habiendo sido propiedad particular quedan vacantes.



A manera de mención está el régimen del agua en Guatemala, normado en el Artículo 579 al 588 del Código Civil y las aguas de dominio privado y las aguas subterráneas en el 579 y 581 del mismo cuerpo legal.

1.4. Derechos reales y personales

“El derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitada y hecho valer frente a todos”.⁴ (Sic.)

Se considera que el derecho real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona.

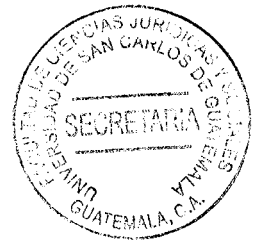
Se piensa que el derecho real personal es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, y en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella. Permite al titular perseguir la “cosa” objeto de sus derechos por medio de acciones reales (reivindicatoria, confesoria, interdictales), dirigidas contra cualquiera que la tenga en su posesión, excepto en el caso de que el legislador paralice su ejercicio. Permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificación en inferior categoría.

⁴ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional**. Pág. 29.



Las diferencias entre derechos reales y personales son los siguientes:

- 1) En los derechos reales hay indeterminación del sujeto pasivo, y a veces del sujeto activo; en los derechos personales hay siempre un obligado o deudor conocido; en los derechos reales todos los ciudadanos sin distinción son sujetos pasivos.
- 2) Típica de los derechos personales es la suficiencia del título para su adquisición; en cambio el derecho real precisa algo más, es generalmente un acto ostensible de transmisión de la posesión.
- 3) Los derechos reales tienen una duración ilimitada; en cambio el derecho personal es por naturaleza temporal y transitorio y su ejercicio se extingue cuando satisfecha la presentación del deudor desaparece la finalidad del vínculo.
- 4) El objeto del derecho real es una cosa en sentido jurídico; en el derecho personal es la prestación.
- 5) El derecho real se dirige erga omnes y el derecho personal solo contra el obligado.
- 6) El derecho real es un poder inmediato y directo, el derecho personal no es poder, es facultad de obtener o exigir una prestación.



1.5. Derechos reales en el Código Civil

Por el carácter investigativo de este trabajo únicamente se sintetiza que el problema de determinar el número de derechos reales en forma taxativa en las legislaciones o de permitir en forma amplia la creación de los mismos ha sido motivo de discusión, empero al respecto existen dos sistemas:

- a. **Númerus Clausus** (número cerrado) Que solamente admite como derechos aquellos regulados y consagrados por la ley.
- b. **Númerus Apertus** (número abierto) Que permite crear a los particulares diversos derechos reales además de los que la ley regula.
- c. **Orientación que sigue nuestra legislación:** Es la del sistema de números clausus, cuanto el código civil tiene dedicado un libro completo (libro II) a los bienes, la propiedad y demás derechos reales, contenidos por supuesto en el mismo cuerpo de leyes.

1.6. Calificación de bienes inmuebles

Para modernizar la estructura y administración tributaria sobre inmuebles es necesario que se adecúe la calificación sobre los mismos, integrando los mecanismos que graven exactamente cada inmueble.



“Calificación en los bienes es hacer apreciación, examen, comprobación de la legalidad, etc, antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio. El interesado dispone de recurso correspondiente en los dos últimos supuestos, si discrepa de la calificación”.⁵

Se considera que en la práctica es necesario realizar los análisis jurídicos de los criterios de calificación de bienes inmuebles y consensuar las mismas para evitar conflictividades institucionales y determinar un mejor pago del impuesto único sobre inmuebles, debido a que los valuadores de las municipalidades del departamento de Guatemala, no califican físicamente cada inmueble, para así poder cobrar realmente el valor del pago del impuesto respectivo en virtud que establecen un costo diferente al valor real del bien inmueble, siendo éste un procedimiento ilegal.

Por tal razón, se requiere establecer nuevos mecanismos que sean más eficientes en la calificación de los bienes inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización para el mejor pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

⁵ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Pág. 132.



1.7. Avalúos

“Avalúo es la acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio.

La expresión de avalúo tiene importancia jurídica en diversos actos, en virtud que, por equivalente a tasación, es aplicable a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria o prendaria, a la estimación de las mercaderías sujetas al pago de derechos arancelarios, a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, a las sucesiones mortis causa, para la valoración de los bienes, a efectos de su partición”.⁶

Se investigó que, según las Municipalidades del Departamento de Guatemala, en los avalúos de suelo se valora tomando en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación.

“Avalúo es acción y efecto de valorar; esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate”.⁷

Se descubrió que, al valor del suelo así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico Municipal, explicando los siguientes valores:

Valor de la construcción: Se consideran construcciones:

⁶ *Ibid.* Pág. 39.

⁷ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de jurídico elemental.** Pág. 47.



a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen;

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., excluyendo, en todo caso, la maquinaria y el utillaje;

c) Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos;

d) Los terrenos se valoran calculando su costo actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico artístico, depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, uso y estado de conservación;

e) Para la valoración del inmueble considerado como la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo: Inadecuación por el uso o diseño, o su consideración de interior, el grado de protección por estar catalogado o formar parte de un conjunto histórico, artístico, afección por in concreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación etc., apreciación o depreciación económica.



De acuerdo a lo expuesto se piensa que es factible que las Municipalidades de cada Municipio hagan un censo poblacional en cada inmueble físicamente, de acuerdo a la construcción que posea, para poder evitar realmente conflictividad en el valor en cada institución.

1.8. Procedimiento de avalúo

Se investigó que el procedimiento para determinar el valor de un inmueble, se lleva a efecto a través de uno de los siguientes mecanismos, en función de las circunstancias que concurren:

- 1) Actualización: Procedimiento automático a través de la aplicación de los coeficientes que las distintas leyes de presupuestos generales del Estado establecen y que, normalmente coinciden con la evolución previsible para cada año. Aplicándosele a los municipios que tengan ponencias de valores.
- 2) Valoración colectiva de carácter general: Proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un Municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y reivindicarlos uniformemente con los valores de mercado.
- 3) Valoración colectiva de carácter parcial: Proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de los inmuebles de una misma clase en

alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas de un Municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y reivindicarlos uniformemente con los del resto de los inmuebles del Municipio.

- 4) Valoración intermedia de obra: Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.
- 5) Normativa tributaria en materia de bienes inmuebles: El propósito es demostrar que se ajusta a la legislación guatemalteca, si se debe modernizar la estructura y administración tributaria o si es necesario adecuar la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles para cumplir con el mandato de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece: el sistema tributario debe ser justo y equitativo.

1.9. Realidad de la utilización de datos del valuador

Se considera que, para la utilización de datos del valuador, en la práctica es necesario modernizar la estructura y administración tributaria y que se adecue a la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles.



A lo expuesto ut supra, es preciso integrar los mecanismos que graven la propiedad inmueble por parte de las Municipalidades de Guatemala, como por parte del Estado e incorporar el concepto de descentralización en éstos.

Se requiere establecer nuevos mecanismos que sean más eficientes en la evaluación de los bienes inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

El impuesto que por excelencia afecta la propiedad, es el Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI). Este impuesto está regulado por la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, contenida en el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, la cual se cobra de conformidad a los datos proporcionados por valuador.

La finalidad del análisis jurídico de la realidad de la utilización de datos del valuador, es para evitar conflictos entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, y con el objeto de ofrecer los criterios para valorar los bienes inmuebles, aceptables en el ámbito jurídico guatemalteco, en virtud que: “se ve con optimismo cómo en los últimos años los ciudadanos han desarrollado una mayor atención y un uso creciente de los recursos legales correspondientes al derecho sobre inmuebles, fortaleciéndose así, paulatinamente nuestra naciente democracia”.⁸

⁸ Dighero Herrera, Saúl. **Corte de Constitucionalidad Constitución Política de la República de Guatemala, interpretada.** Pág. 3.

CAPÍTULO II



2. Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI-

Se investigó que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles; DICABI por sus siglas, se creó dentro del Acuerdo Gubernativo No. MFP-5-72 Reglamento de la Ley del Ministerio de Finanzas Públicas del 16 de febrero de 1972, como dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, durante el Gobierno del General Carlos Manuel Arana Osorio.

Tiene como misión ser la entidad responsable de administrar los Impuestos del patrimonio, integrados; anteriormente por el Impuesto Único Sobre Inmuebles IUSI; ahora corresponde a las municipalidades, pero aún le persiste el Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones, asimismo mantener un sistema uniforme de valuación inmobiliaria, así como la práctica y aprobación de avalúos, actualizar el registro fiscal de bienes inmuebles y viabilizar la descentralización del IUSI a las municipalidades.

Su visión consiste en mantener actualizados los registros, base de datos, valores de suelo y construcción de la república, para brindar un servicio eficiente a las instituciones públicas, privadas y contribuyentes que lo requieran y llegar a ser la entidad asesora de las municipalidades del país, en la administración.



Dentro de sus objetivos está el consolidar el proceso de descentralización de la administración del IUSI a las municipalidades. Mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal y de todos los bienes inmuebles del país; y administrar los impuestos al patrimonio, integrado por Herencia, Legados y Donaciones.

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, es la dependencia encargada de mantener actualizado el registro matricular de los bienes inmuebles de todo el territorio nacional; y coordinar las disposiciones en cuanto al registro, autorización, sanción y cancelación de las licencias de valuadores autorizados.

2.1. Definición de Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles es la institución que se encarga de elaborar y mantener el catastro de los bienes inmuebles de la República, así como establecer un sistema de valuación uniforme y determinar el valor fiscal de los mismos para efectos impositivos.

Sus principales atribuciones son las siguientes:

- a) Planificar, organizar y controlar la ejecución de los planes o programas de trabajo que se adopten de acuerdo a la política del Ministerio de Finanzas Publicas, en relación con el levantamiento catastral y avalúo fiscal de la Propiedad Inmueble.
- b) Notificar los avalúos practicados y tramitar las impugnaciones interpuestas por los contribuyentes.



c) Coordinar con otras dependencias de la administración Pública las actividades relacionadas con el levantamiento catastral y avalúo de bienes inmuebles.

d) Efectuar los avalúos de inmuebles para liquidar el impuesto sobre herencias, legados y donaciones y los otros que se requieran con fines impositivos, debiendo trasladar los informes de los avalúos que estén firmes, a la Dirección General de Rentas Internas para efectos legales consiguientes.

Dentro de la definición de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, está que el Ministerio de Finanzas Públicas mediante el Acuerdo Ministerial Número 21-2005 de fecha 9 de septiembre de 2005, autorizó el Manual de Valuación Inmobiliaria creado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI-, el cual desarrolla los parámetros de valuación para que las Municipalidades efectúen los avalúos necesarios de conformidad con el acuerdo aludido.

Ante cada una de las funciones sustantivas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se considera importante que pone a disposición de los contribuyentes y población en general, información fidedigna de la labor que realiza en cada uno de sus departamentos y unidades, a donde puede acudir el público que requiera de sus servicios, entre uno de ellas está la matrícula fiscal, en la cual la población recibe con certeza concerniente a qué propiedades posee y éste se aplica al control departamental, es decir si una persona posee propiedades en la ciudad capital se le apertura una matrícula en el



municipio de Guatemala, y, si la misma posee en otro departamento, tendrá una matrícula en ese lugar con su número correspondiente.

Actualmente la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se encuentra dentro de las instalaciones del Ministerio de Finanzas Públicas, ubicada en la octava avenida y veintiuna calle, zona 1, Centro Cívico, ciudad de Guatemala.

2.2. Estructura orgánica de -DICABI-

A) Unidad de asesoría técnica y municipal:

Sus funciones son:

Dar seguimiento al programa de descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las municipalidades de la República.

Brindar asesoría a las municipalidades de la República de Guatemala en aspectos relacionados a la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Capacitar al personal de las Corporaciones Municipales para la correcta y efectiva recaudación y administración del IUSI.

Llevar registro de la recaudación del impuesto por cada una de las municipalidades de la República para efectos de análisis estadísticos.



B) Unidad de servicios administrativos internos

Es la Unidad responsable de la administración eficiente y eficaz de los recursos físicos y financieros de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles. En el área financiera, la unidad administra el presupuesto de la dependencia con transparencia, dinamismo y eficacia, llevando registro y control de las erogaciones. Administra también el Fondo Rotativo de la Dependencia o sea en cuanto a gastos que incurra, poseyendo la disponibilidad de la misma.

C) Departamento de Registros Fiscales:

Es el departamento responsable del registro de los bienes inmuebles del territorio nacional en la matrícula fiscal y para dar cumplimiento a estas actividades, está conformado con las siguientes secciones:

- Sección de Carencia de Bienes

Tiene a su cargo emitir certificaciones de carencia de bienes inmuebles, las cuales se entregan en forma inmediata a la persona solicitante.

- Sección de Análisis y Resoluciones



Dentro de sus principales funciones está la entrega de Estados Matriculares que se proporcionan al solicitante sobre la información de la Matrícula Fiscal, también se encarga del trámite de las solicitudes de desvanecimiento de homónimos, elabora informes de matrícula fiscal que solicitan diversas instituciones del Estado.

- Sección de Actualización Matricular

Realiza operaciones relacionadas con la depuración, rectificación y actualización de los registros matriculares, tanto de los propietarios como de los inmuebles.

- Sección de Grabación

Inscribe los avisos notariales que surgen de la enajenación de los bienes inmuebles, así como la grabación de los avalúos aprobados que previamente han presentado los Valuadores Autorizados, con la finalidad de actualizar el valor de los bienes inmuebles.

- Unidad de Archivo de Originales

Se encargada de la custodia y guarda de los documentos que originan todas las modificaciones e inscripciones en la Matrícula Fiscal.



D) Departamento de impuesto al patrimonio:

Es el departamento responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la administración, registro, control y fiscalización de los impuestos al patrimonio constituidos por Herencias, Legados y Donaciones, así como mantener actualizada la información de la cuenta corriente del Impuesto Único Sobre Inmuebles, a través de las modificaciones realizadas a los valores inscritos en la Matrícula Fiscal.

2.3. Departamento de avalúos de bienes inmuebles de DICABI

Es el Departamento encargado de practicar los avalúos de bienes inmuebles solicitados por las Instituciones del Estado, sus entidades autónomas, semiautónomas, centralizadas y descentralizadas, así como las municipalidades de la República tanto propiedades Estatales como de particulares.

Aprueba los avalúos practicados por valuadores autorizados, conforme al Manual de Valuación Inmobiliaria, con fines de liquidar el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones; así como las reevaluaciones de activos conforme la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Tramita las solicitudes de particulares para la obtención de las licencias de Valuador Autorizado.

2.4. Valuación de terreno y la edificación en casos particulares



La necesidad de abordar esta temática es porque en ella no se debería de dudar de la misma; en virtud que seriamente los inmuebles han sido un formidable motor, una tremenda fuerza impulsiva que ha permitido el desarrollo de la riqueza, el aumento del bienestar, el progreso de la cultura, la ciencia y las artes.

“Avalúo es la acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio.”⁹

Se expone que la valuación del terreno y la edificación en casos particulares es para hacer del conocimiento público y asegurar el costo de los bienes de una persona determinada.

2.5. Factores de ajuste al valor base del terreno

Se piensa que, en la realidad guatemalteca, es necesaria la adecuada valoración de bienes inmuebles o sea ajusta para la inscripción en la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas. Se hace necesario que en nuestro país se implementen legislaciones acordes con esta necesidad, pero que al mismo tiempo atiendan a los factores de ajuste como principios de seguridad y privacidad, cuya práctica es indispensable para la valoración de los bienes inmuebles.

⁹ Ossorio. **Ob. cit.** Pág. 981.



2.6. Determinación del valor ajustado de la construcción

Para la adecuada determinación de la valoración de los bienes inmuebles, se explican los siguientes criterios de valoración:

- El Departamento de Avalúo del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala indica: la valoración de la propiedad, debe realizarse de acuerdo al plano catastral de valuación de terrenos.
- La valoración de la propiedad debe de hacerse de acuerdo a la tabla de reducción de valores y a la escala para avalúos de construcción, debe establecerse el valor del inmueble de acuerdo a la valuación de los terrenos.
- Para la valoración de la propiedad, los expertos fijarán el valor actual del terreno, tomando en cuenta todos los valores de la declaración fiscal, elementos, circunstancias y condiciones que puedan influir en dicha valuación, sin sujetarse a la estimación del catastro municipal, informe o dato de cualquier otra del Estado o documento preexistente.

Se investigó que el suelo se valora tomando en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación. Al valor del suelo, así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico municipal.



Se consideran construcciones:

- Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen.
- Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos, etcétera. Excluyendo en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

2.7. Cálculo del valor del bien inmueble

Se valora calculando su costo actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

Se descubrió que para la determinación del valor ajustado de la construcción se toma la valoración del inmueble, considerado como la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo. Ejemplo:

- Inadecuación por el uso o diseño o su consideración de interior.



- El grado de protección por estar catalogado o forme parte de un conjunto histórico artístico.
- Afección por in concreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación, etcétera.
- Apreciación o depreciación económica.

Se investigó que el valor de un bien inmueble puede variar a lo largo del tiempo por alguno de los siguientes motivos:

- La evolución de los valores del mercado.
- La depreciación monetaria.
- Las modificaciones del planteamiento urbanístico municipal, como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, cambio en la clasificación o calificación del suelo etcétera.

Se indagó que el valor de un inmueble se determina:

- Por autoevalúo presentado, mediante declaración jurada, por los contribuyentes.



- Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección de Catastro de Bienes inmuebles.
- Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección de Catastro, a requerimiento del propietario. Este avalúo deberá presentarse en certificación, bajo juramento, firmado por el propietario o su representante y el valuador autorizado; y
- Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

Se concluye que toda institución pública representa en un Estado los elementos que la integran, esencia, finalidad, características, en suma dicta la forma de organización que el Estado le adoptó en la sociedad; en esta caso la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- con el fin de mejorar cada vez más y lograr tener una base de datos actualizada de los valores de los inmuebles, pues la importancia de éste no radica únicamente en el hecho de que el propietario del bien tenga un título justificativo de su propiedad, si no que radica en que el bien inmueble y derechos puedan ser demostrables ante terceros, ya que el Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes.

CAPÍTULO III



3. Registro de evaluación de inmuebles actualizados

Con el devenir de la historia de Guatemala, relacionado al ámbito de valoración, la plusvalía va de forma ascendente y la tierra ha ocupado un importante lugar en los pueblos indígenas, españoles, ladinos, mestizos, criollos, y garífunas, pero desde que los poderosos manifestaron interés por los bienes inmuebles, se desvaloriza al más débil y esto ha traído como consecuencias conflictos entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles por la no unanimidad en la valoración de bienes inmuebles los cuales causan litigios que han tratado de resolverse pero continúan siendo protagonistas de la realidad guatemalteca, convertido en una problemática social que no ha resuelto el derecho.

El objetivo de la investigación es demostrar que la evaluación de inmuebles no están actualizados en virtud que no se unifica la inadecuada y a veces injusta impartición de criterios para valorar los mismos, empero se busca proteger a la persona porque el derecho es mutable, es decir adecúa las distintas realidades sociales, entren ellas realizar acciones con el fin de conservar, proteger y resguardar los derechos de las personas, en virtud que éstos son “facultades que la norma atribuye de protección a la persona en lo referente a su vida, a su libertad, a la igualdad, a su participación política o social, o a cualquier otro aspecto fundamental, exigiendo el respeto de los demás”.¹⁰

¹⁰ Peces Barba, Gregorio. **Derechos fundamentales**. Pág.66.



3.1. Cumplen o no las municipalidades con su deber

Se expone que “las principales limitaciones de las entidades ut supra, que se visualizan en la práctica en relación a la temática planteada son:

- Las deficiencias en la identificación de los inmuebles por la ausencia de un soporte catastral que producen duplicidades y superposiciones de derechos, lo que crea inseguridad jurídica.
- Las deficiencias en el archivo e indexación de la información de valoración registrada dificultan seriamente su acceso para los usuarios. No puede hacerse búsquedas por personas titulares, y si no se cuenta con el número de finca, folio y libro es prácticamente imposible ubicar una exacta valuación.

“Se señalan una serie de limitaciones, a las municipalidades aunque vienen implementando una serie de modalidades para su mejor desenvolvimiento así como: han firmado convenios y cartas de entendimiento para la cooperación interinstitucional para desarrollar programas conjuntos de actualización, formación, capacitación e investigación, en materia de administración de bienes y del desarrollo territorial y catastral, lo que incluye la formación de recurso humano que fortalezcan las acciones del catastro nacional, sobre la tierra”.¹¹

¹¹ <http://www.ric.gob.gt/escat/coordinacion-interinstitucional>. (Consultado: 26 de junio de 2015)



Se considera que, para el estudio de las municipalidades, es preciso destacar que algunos tratadistas, conciben como la principal rama del derecho público al derecho administrativo. En cuanto tal, le corresponde primordialmente el estudio no del Estado; y siendo así, en ella encuentran el fundamento, su desarrollo dentro de todo ordenamiento jurídico político de una sociedad organizada.

“La sociedad organizada es considerada como la organización social estable de carácter recíproco, como un conjunto de interacciones entre personas o entre grupos en la cual surge una manifiesta unidad y aparecen algunos resultados o productos que son consecuencias de la actividad común que realizan los individuos públicos o privados en beneficios de determinada colectividad”.¹²

En ese sentido, se puede establecer que las municipalidades tratan de cumplir con su deber porque los guatemaltecos gozan de esta protección y que la administración pública municipal tiene la obligación fundamental de respetarlos y hacerlos respetar, no pueden ser violentados por persona o autoridad alguna en busca de su beneficio o en detrimento de algún ciudadano. Se puede decir que las municipalidades como parte integrante de la ciencia política, tienen por objeto el estudio y la sistematización de las manifestaciones y el ordenamiento de las relaciones de beneficios poblacional, en el ámbito de una organización política-global.

¹² Gil Pérez. **Ob. Cit.** Págs. 197-198.



3.2. Administración de las municipalidades

Se investigó que la municipalidad es el órgano de gobierno local que emana de la voluntad popular. Son personas jurídicas de derecho público con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Le son aplicables las leyes y disposiciones que de manera general y de conformidad con la constitución regula las actividades y funcionamiento del sector público nacional.

Por su parte Manuel Ossorio, en su diccionario dice que: “la municipalidad es, jurídicamente, una persona de Derecho Público, constituida por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado, que administra sus propios y particulares intereses, y que depende siempre, en mayor o menor grado, de una entidad pública superior, el Estado provincial o nacional.

Según una teoría llamada sociológica o jusnaturalista, se trata de una organización que se forma espontáneamente, porque así lo requiere el hecho natural, y no intencionado, de que diversos núcleos familiares se instalen en terrenos próximos unos de otros, de donde surgen necesidades comunes y la precisión de regularlas y de administrarlas. De ahí que el municipio, muy lejos de ser una institución creada por el Estado, tenga un origen anterior a él o, si se prefiere, que el municipio haya constituido, después de la familia, la primera forma de organización política, y que la existencia de diversos municipios dentro



de territorios también próximos y con necesidades comunes haya dado origen a otro organismo superior, que es el Estado.

Según otra teoría, llamada legalista, la municipalidad no solo no tiene el expresado origen natural, sino que es además una institución creada por la ley y sin más atribuciones que las concedidas por el Estado.

Mas cualquiera que sea el verdadero origen, y partiendo del hecho de su existencia, no cabe duda acerca de que su finalidad se halla vinculada con el servicio de las necesidades de los integrantes del grupo municipal, o sea los vecinos; entre ellas las que afectan a la sanidad de la población, a la asistencia benéfica, a los transportes urbanos, al alumbrado y limpieza, a la policía de costumbres, a la ordenación del tránsito, al desarrollo urbanístico y otras similares, todas las cuales son atendidas con los recursos provenientes de los impuestos y tasas que pagan los contribuyentes.

Como es lógico, no existe una norma universal relativa a la organización de los municipios, pues ella varía en los diversos Estados. Puede, sin embargo, afirmarse que por lo general están integrados por un cuerpo colegiado y deliberante, que tiene a su cargo establecer las normas u ordenanzas que afectan a la prestación de los servicios que tiene a su cargo, y un órgano ejecutivo, que se encuentra sometido a la autoridad de un jefe, corrientemente titulado alcalde y también intendente.



La rama deliberante suele estar formada por los concejales o ediles de elección popular y presidida, según las legislaciones, por el propio alcalde o por uno de los miembros del cuerpo, elegido por éste.

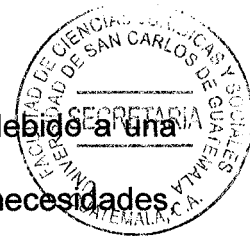
El alcalde, en unos países, es de elección popular, y en otros, de designación por el Poder Ejecutivo. La administración pública también la constituyen las municipalidades del Estado prestando servicios públicos”.¹³

En esta definición se centra en los servicios públicos y más que nada da la impresión que para la misma, la finalidad son los servicios públicos, la real administración del bien común, el estudio y sistematización de las manifestaciones y el ordenamiento de las relaciones de poder.

“Administración etimológicamente viene del latín Ad y del verbo Ministro-as-are, que se traduce en: administrar, servir, ejecutar, etc., y más singularmente del sustantivo ministratio-ministrationes, que significa: servicio o acto de servir. La preposición ad rige acusativo, de donde resulta administrationem, acerca del servicio administración, régimen, gobierno. La palabra Administración, se forma del prefijo ad, hacia, y de ministratio. Esta última palabra viene a su vez de minister, vocablo compuesto de minis, comparativo de inferioridad, y del sufijo ter, que sirve como término de comparación”.¹⁴

¹³ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 609 y 610.

¹⁴ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo parte general**, Tomo I. Pág. 1.



Se investigó que desde las civilizaciones antiguas las sociedades se han debido a una municipalidad con los cuales hacían y hacen frente a sus constantes necesidades inicialmente el grupo que controlaba el poder en la comunidad era el mismo que determinaba cuál era la mejor forma de satisfacer los requerimientos comunales.

Las municipalidades se rigen primeramente por lo establecido en La Constitución Política de la República de Guatemala en su capítulo siete el Régimen Municipal el cual se rige del artículo doscientos cincuenta y tres al artículo doscientos sesenta y dos; en los cuales se habla desde la autonomía municipal, gobierno municipal, recursos, económicos del municipio.

El Código Municipal en su Artículo dos, regula: “El municipio es la unidad básica de la organización territorial de Estado y espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos. Se caracteriza primordialmente por sus relaciones permanentes de vecindad, multiethnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes del distrito”.

El jurista Guillermo Cabanellas de Torres, expresa que: “El municipio es aquella integrada por las autoridades (o ayuntamiento) y habitantes de un término jurisdiccional, constituida casi siempre por una población y cierto radio rural, con algunos núcleos poblados o casas dispersas.



El ayuntamiento, compuesto por el alcalde y los concejales; en otros sitios o épocas llamados corregidor o intendente, y regidores o ediles. El término jurisdiccional que comprende el municipio o que administra su ayuntamiento”.¹⁵

Se considera que una municipalidad puede jugar un papel relevante para la inversión en servicios públicos e infraestructura básica, en entornos urbanos marginales en actividades y áreas recreativas en beneficio de la población.

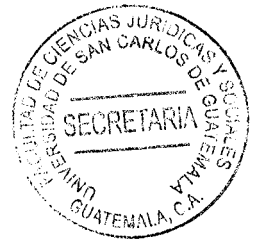
3.3. Funciones de las municipalidades

Ésta se establece para dar cumplimiento a un mandato constitucional y satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación el progreso económico, social y cultural de la comuna.

Las funciones pueden ser privativas y compartidas. En Guatemala estas se establecen dentro de un marco legal, que se establecen en las siguientes leyes.

- Constitución Política de la República de Guatemala.
- Ley General de Descentralización.

¹⁵ Cabanellas de Torres. **Ob. Cit.** Pág. 281.



- Código Municipal.
- Ley de Consejos de Desarrollo Urbano Rural.
- Acuerdos de Paz.
- Política Nacional de Descentralización.

La Constitución Política de la República de Guatemala, norma las funciones de los gobiernos municipales para promover el desarrollo económico de sus jurisdicciones de la forma siguiente: El Artículo 253 regula que: “Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial y el cumplimiento de sus fines propios.”

El Artículo 255 establece que: “Las corporaciones municipales deberán procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios, a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que les sean necesarios. La captación de recursos deberá ajustarse al principio establecido en el Artículo 239 de la citada Constitución, a la ley y a las necesidades de los municipios.”



El Código Municipal es el instrumento legal de mayor alcance para la actuación de los gobiernos municipales, en él se norman los alcances y actuación en el desarrollo económico local.

El Artículo tres, del citado Código establece que: “El municipio atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de ordenanzas y reglamentos.”

En el Artículo 67 se considera que: “El municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias puede promover toda clase de actividades económicas, sociales, culturales ambientales y prestar cuantos servicios contribuyan a mejorar la calidad de vida.”

Conforme a lo expuesto ut supra, los municipios pueden gestionar sus comisiones especiales valiéndose de su autonomía para dar cumplimiento al mejoramiento a la calidad de vida de todos sus habitantes.



3.4. Concejo y gobierno municipal

El Artículo nueve del Código Municipal establece que: “El concejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal.

El gobierno municipal corresponde al concejo, el cual es responsable de ejercer la autonomía del municipio, se integra por el alcalde, los síndicos, concejales, todos electos directa y popularmente en cada municipio de conformidad con la ley de la materia. El alcalde es el encargado de ejecutar y dar seguimiento a las políticas, planes, programas y proyectos autorizados por el concejo municipal.”

Se expone que el concejo es el ente responsable de todas las gestiones que en el municipio se ejecuten de acuerdo a sus necesidades básicas más importantes teniendo como base la autonomía.

3.5. Alcalde municipal

La ley que rige las municipalidades establece que: “El alcalde representa a esta y al municipio; es el personero legal de la misma, sin perjuicio de la representación judicial que se le atribuye al síndico; es el jefe del órgano ejecutivo del gobierno municipal;

miembro del Concejo Departamental de desarrollo respectivo y presidente del concejo municipal de desarrollo.”



En lo que le corresponde, es atribución y obligación del alcalde hacer cumplir las ordenanzas, reglamentos, acuerdos, resoluciones y demás disposiciones del concejo municipal y al efecto expedirá las órdenes e instrucciones necesarias, dictara las medidas de política y buen gobierno y ejercerá la potestad de acción directa y en general resolverá los asuntos del municipio que no estén atribuidos a otra autoridad. El alcalde preside el concejo municipal.

3.6. Análisis de programas municipales

De conformidad a lo que establece el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, el concejo Municipal es el ente encargado de organizar las comisiones para el estudio y dictamen de los asuntos que conocerá durante todo el año, teniendo carácter obligatorio las siguientes comisiones:

1. Educación, educación bilingüe intercultural, cultural y deportes;

2. Salud y asistencia social;



3. Servicio, infraestructura ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda;

4. Fomento económico, turismo, ambiente y recursos naturales;

5. Descentralización, fortalecimiento municipal y participación ciudadana;

6. De finanzas;

7. De probidad;

8. De los derechos humanos y de la paz;

9. De la familia.

El Concejo Municipal podrá organizar otras comisiones además de las ya establecidas. Las comisiones se presentarán al Concejo, por intermedio de su presidente, los dictámenes e informes que les sean requeridos con relación a los asuntos sometidos a su conocimiento y estudio; así como también propondrán las acciones necesarias para lograr

una mayor eficiencia en los servicios públicos municipales. Estas comisiones son realmente importantes ya que de ellas depende la formación, el bienestar de este sector de la población, al que no se le ha dado la categoría necesaria y siendo tan vulnerable por la importancia de los bienes inmuebles que conforman cada municipio.



El Artículo 36 del Código Municipal establece la organización de comisiones necesarias por parte del Concejo Municipal, para el estudio y dictamen de los asuntos que conocerá durante todo el año.

3.7. Catastro en Guatemala

“Catastro es censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas. Es el registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos. En Francia y en España recibe el nombre de catastro parcelario”.¹⁶

Se investigó que, en la República de Guatemala, desde el mes de agosto del año 2005, se viene implementando el Registro de Información Catastral -RIC-, de alcance urbano y

¹⁶ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 152.

rural, como un ente autónomo con personalidad jurídica, lo cual sus datos sobre inmuebles debería de concordar con el de las municipalidades.



Se considera que la entidad ut supra, aún no ha iniciado formalmente sus operaciones por considerársele neófito en el asunto, empero ya cuenta con información catastral de algunos municipios. Es necesario que dicha institución, en corto plazo inicie intercambio de información con el Registro General de la Propiedad.

3.8. Matrícula municipal

El jurisconsulto Manuel Ossorio define matrícula como: “inscripción que se hace en un registro de personas, cosas, actos o circunstancias; sirve para dar eficacia determinada a aquello que es objeto de matriculación”.¹⁷

Se considera que la matrícula municipal es donde se encuentran registradas todos aquellos inmuebles declaradas por los contribuyentes en su respectivo municipio y, que son inscritas actualmente bajo sistema electrónico específico, en los cuales cada propietario encuentra clasificada su matrícula, anteriormente eran inscritas bajo un número, folio y libro, departamento y municipio.

¹⁷ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 452.



Se piensa que en el control de la matrícula municipal debe de efectuar cambios en su sistema operativo personalizando del control de los bienes inmuebles, siendo de esta manera un mecanismo que evite la inexacta valuación o inexistencia de la misma, logrando así que el control básicamente sea de la propiedad y, que a su vez permita tener el control general de las propiedades. Las deficiencias de la matrícula municipal traen como consecuencia una serie de dificultades y desventajas para el propietario y para la administración de los impuestos.

Es necesario que las municipalidades propongan alternativas efectivas, ágiles y posibles que permitan la legalidad, la certeza jurídica, el ahorro económico y temporal a los interesados, que buscan legalizar la situación jurídica de sus bienes; en este caso la respectiva valuación.

3.9. Matrícula fiscal

El Artículo 19 de Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, establece que: "folio real es la inscripción efectuada con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona en todo el territorio nacional. Constituyendo este folio real la matrícula fiscal que deberá abrirse a cada contribuyente....".

La matrícula fiscal que actualmente se aplica en Guatemala, obedece al control departamental, es decir si una persona posee bienes en la ciudad capital se le apertura una matrícula en el municipio de Guatemala, y, si la misma persona tiene bienes en el



departamento de Quetzaltenango, tendrá una matrícula en ese departamento con su número correspondiente. Esta forma de matriculación es para la aplicación del Impuesto Único Sobre Inmuebles que corresponde al conjunto de propiedades que tiene una persona inscrita bajo la matrícula y no sobre el valor individual de cada propiedad.

Se concluye que el gobierno municipal se entendió, a partir de las ideas de los filósofos políticos de la época antigua, sólo como uno de los elementos del fenómeno estatal, al cual, la población es la esencia de la existencia del Estado, que le puede organizar, estructurar y modificar para lograr el beneficio de la sociedad.



CAPÍTULO IV



4. El Impuesto Único Sobre Inmuebles

Se considera que históricamente la sociedad guatemalteca, se ha visto enfrentada como consecuencia de la persistencia de estructuras económicas, políticas, culturales e ideológicas de carácter excluyente, que se constituyen en el principal reto a superar en la democratización del país, ejemplo; el conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, la cual viene a repercutir en la importancia de los criterios de valoración de bienes inmuebles para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, debido a que los valuadores de las municipalidades no valoran físicamente cada inmueble, para así poder cobrar realmente, en virtud que establecen un costo diferente al valor real del bien inmueble y “el Estado Guatemalteco tiene, en tal sentido, un compromiso integral de protección y realización de los derechos fundamentales que no se agota en el ámbito interno”.¹⁸

A lo expuesto se piensa que es factible que las Municipalidades de cada Municipio hagan un censo poblacional de cada bien inmueble físicamente, de acuerdo a la construcción para poder cobrar realmente el valor del IUSI y no como lo hacen, por medio de suposiciones, porque vulnera los derechos que tutela la Carta Magna.

¹⁸ COPREDEH. Comisión Presidencial Coordinadora del Ejecutivo en Materia de Derechos Humanos. **Política Nacional de Derechos Humanos 2006-2015**. Pág. 1.



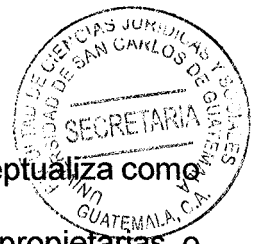
4.1. Antecedentes históricos

Se investigó que “el término impuesto que se deriva del latín impositus, que significa tributo o carga y es la suma de dinero que antiguamente los habitantes de los países pagaban, por lo general en especie y a veces con su trabajo personal; posteriormente debido a las complicaciones de las relaciones sociales los impuestos se pagan con dinero. El impuesto es un tributo, carga o gravamen que los particulares dan obligatoriamente al Estado, por los servicios indivisibles que está obligado a prestar, para satisfacer las necesidades públicas”.¹⁹

Se expone que la Corte de Constitucionalidad dentro de la sentencia emitida con fecha 30 de diciembre de 1987, contenida en el expediente 260-87 definió al impuesto como la cuota parte representativa del costo de producción de los servicios públicos indivisibles, que el poder público obtiene legalmente del contribuyente.

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

¹⁹ Herrera García, Jorge Alberto. **Análisis jurídico del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-; su aplicación según los principios constitucionales de los impuestos, en el municipio de Huehuetenango.** Pág. 29.



“Al Impuesto Único Sobre Inmuebles, el autor Jorge Alberto Herrera lo conceptualiza como un impuesto directo que grava los bienes inmuebles de las personas propietarias o poseedoras y los usufructuarios de los bienes del Estado de acuerdo a su valor, empero, también ha sido definido como un impuesto único anual que se aplica a los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes (los que tienen un término de producción mayor de tres años). Además, para la determinación de la tasa impositiva se toma en cuenta el incremento o decremento provocado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, así como la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares”.²⁰

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

4.2. Características y determinación del impuesto anual

Conforme a lo expuesto se determinan como caracteres indispensables, que el impuesto representa el costo de producción de servicios públicos indivisibles; asimismo obedece a una necesidad y como consecuencia constituye un deber de pagarlo para el contribuyente

²⁰ Ibid. Pág. 452.



y un derecho de percibirlo para el Estado, como representante de la colectividad que asume esos servicios necesariamente.

De lo anterior resulta que son características de los impuestos reconocidas por la doctrina:

- a) Su carácter obligatorio dispuesto unilateralmente por el Estado;
- b) Que en ellos falta toda relación de correspondencia entre la exacción exigida y cualquier compensación directa del Estado Contribuyente.

4.3. De la actualización y disminución del valor fiscal

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

Es así como el Impuesto Único Sobre inmuebles aprobado en el año 1998, mantiene la estructura básica del implementado en el año 1987, y se caracteriza por ser un impuesto anual que permite pagos trimestrales, cuya materia imponible lo constituyen los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales, que tiene como base gravable el valor del terreno

más construcción, una estructura progresiva de tarifas y que se puede administrar por las municipalidades o por el Ministerio de Finanzas Públicas.



Se expone que el valor del inmueble puede ser determinado por auto-avalúo, valuación genérica de oficio; o valuación individual (avalúo técnico) realizado por valuador autorizado por la dirección fiscal a requerimiento del propietario.

El valor fiscal de los inmuebles se estableció en 1987 mediante autoevalúo (declaración jurada), puede variarse mediante avalúo elaborado por la Dirección General de Bienes Inmuebles (DICABI); por medio de avalúo técnico basado en el nuevo manual de avalúos (2005) de la DICABI y avalúo al momento de enajenarse el inmueble. Lo que se recaude por el cobro del impuesto y las multas corresponde a las municipalidades para el desarrollo local; y al Estado, para el desarrollo municipal.

4.4. De las exenciones

Se investigó que lo que se recaude por el cobro del impuesto y las multas corresponde a las municipalidades para el desarrollo local; y al Estado, para el desarrollo municipal.

Los recursos provenientes de este impuesto, únicamente podrán destinarse como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; y hasta un máximo del treinta % (30%) para gastos administrativos de funcionamiento, empero el valor de la matrícula fiscal igual o menor a Q.2, 000.00 está exento.



La ley exonera en forma definitiva a todos los propietarios, poseedores, ~~arrendatarios~~, etc., de bienes inmuebles siguientes:

- El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades autónomas y las Municipalidades y sus empresas;
- Las Misiones Diplomáticas y Consulares de los países con los que Guatemala mantenga relaciones, siempre que exista reciprocidad;
- Los organismos Internacionales de los cuales Guatemala forme parte;
- La Universidad de San Carlos de Guatemala y demás Universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país;
- Las entidades religiosas debidamente autorizadas, siempre que los bienes inmuebles se destinen al culto que profesan, a la asistencia social o educativa y que estos servicios se proporcionen de manera general y gratuita;
- Los Centros Educativos Privados destinados a la enseñanza, que realicen planes y programas oficiales de estudio;
- Los Colegios Profesionales;
- La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y el Comité Olímpico Guatemalteco;
- Los inmuebles de las cooperativas legalmente constituidas en el país.

Se expone que otras concesiones tributarias son el perdón, remisión, reducciones o prórroga del plazo de pago. Los contribuyentes pueden pagar uno o más trimestres



anticipadamente, hasta un máximo de cuatro (4) trimestres; en este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre posterior al último pago. Cualquier cambio en el valor inscrito de un bien inmueble o la inscripción de uno nuevo, surtirá efectos a partir del trimestre siguiente a la fecha en que ocurrió la modificación o se realizó el negocio jurídico. Las cantidades que resulten en exceso por el pago del presente impuesto, se podrán abonar a trimestres anticipados o a otros impuestos, a solicitud del contribuyente.

También se cuenta con pago fraccionado: los contribuyentes que hubieren caído en mora y adeudaren al fisco el impuesto por más de cuatro (4) trimestres y multas, podrá otorgárseles facilidades de pago en cuotas mensuales, hasta un máximo de doce (12) meses, debiéndose para el efecto celebrar convenio de pago en que reconozca el monto del impuesto más la multa respectiva, integrando un gran total, pagadero en cuotas iguales dentro del plazo referido; sin perjuicio del pago del impuesto que se continúe generando por los subsiguientes trimestres. Para este efecto, el titular de la entidad recaudadora comparecerá en representación de ésta.

4.5. Procedimiento para la descentralización del impuesto y sus ventajas

Se investigó que para la descentralización del IUSI:

- a. El Concejo Municipal, aprueba el traslado de las competencias de administración y recaudación del IUSI;



- b. El Secretario Municipal, certifica el punto de acta, donde el Concejo Municipal **aprueba** el traslado de las referidas competencias y elabora oficio dirigido al Ministro de Finanzas Públicas, el cual debe ser firmado por el Alcalde Municipal, para solicitar la descentralización del IUSI;
- c. El Ministerio de Finanzas Públicas, recibe documentación y elabora Acuerdo Ministerial, para hacer efectiva la descentralización.

Se piensa que paulatina la descentralización del IUSI ha evidenciado mejoras en la recaudación del impuesto, sin embargo, el reto actual de los gobiernos locales consiste en establecer un impuesto eficiente y socialmente justo, mejorando sus bases catastrales y gestión del cobro, y buscando la forma de incidir en la posibilidad de actualizar valores catastrales que no han cambiado en muchos años.

La ventaja a lo expuesto es que la fiscalización corresponde al Gobierno central o sea el Ministerio de Finanzas Públicas por medio de Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) quien lleva control y registro sobre los cobros municipales y se encarga de asesorar y orientar a las municipalidades en el proceso de descentralización. Por medio de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) se cobra el impuesto correspondiente a los municipios que no lo hace descentralizadamente. La Contraloría General de cuentas es la encargada de fiscalizar el uso de dicho impuesto.



4.6. Actos relacionados con los ingresos del tributo IUSI

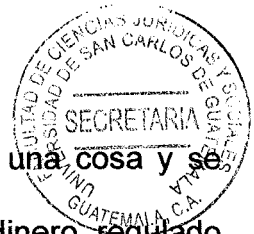
Los actos relacionados con los ingresos del tributo IUSI se producen en los contratos otorgados de traslativos de dominio. Se está refiriendo a aquellos que trasladan, en forma plena, el dominio, es decir el bien inmueble con todo lo que le es inherente al poder que el dueño tiene respecto a la cosa que le pertenece. Los contratos traslativos de dominio según en el Código Civil, son:

- Compraventa; Artículo 1790, Código Civil; y subsiguientes.
- Permuta; Artículo 1852, Código Civil; y subsiguientes.
- Donación; Artículo 1855, Código Civil; y subsiguientes.
- Desmembración de bien inmueble y subsiguientes.

4.6.1. Compraventa

“La compraventa es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero”.²¹

²¹ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 85.



En el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero, regulado en el Artículo 1790 del Código Civil.

Su regulación legal se fundamenta en los Artículos 1790 al 1794 del Código Civil, y cumplir con los requisitos de los Decretos Legislativos números 4-2012 Disposiciones Para El Fortalecimiento Del Sistema Tributario Y El Combate A La Defraudación Y Al Contrabando; Y 10-2012 Ley De Actualización Tributaria.

4.6.2. Permuta

"El contrato de permuta, también llamado de trueque o para litación tendrá lugar cuando uno de los contratantes se obligue a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le dé la propiedad de otra".²²

Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra.

Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la cosa que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra.

²² Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 104.

Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fuere aplicable, regulado en el Artículo 1852 del Código Civil.



4.6.3. Donación

“el contrato de donación es el acto por el cual el donante se despoja actual e irrevocablemente de la cosa donada, en favor del donatario, que la acepta”.²³

La donación implica un acto de liberalidad, por lo que puede ser gratuito debido a que las cargas económicas corresponden a una de las partes. El donante, desde el punto de vista patrimonial, ve disminuido su haber; en tanto que quien recibe la cosa, lo acrecienta. La gratuidad del contrato de donación no es necesariamente absoluta, pues aunque el contrato puede imponer una carga al donatario, habrá donación si el valor de la carga es menor que el de la cosa donada y la donación será exclusivamente por esa diferencia. (Art. 1855 y 1856 del Código Civil).

No se requiere de la entrega de la cosa para que el contrato exista y tampoco es solemne, en el sentido de que debe formalizarse en escritura pública o con requisitos especiales,

²³ Ibid. Pág. 104.

para producir efectos jurídicos. (art. 1862 y 1576 del Código Civil) salvo el caso de que el contrato afecte bienes inmuebles, porque en este caso el contrato debe registrarse.



Este contrato se agota naturalmente con la entrega de la prestación. No obstante, es posible constituir una donación de tracto sucesivo, como la donación de una renta vitalicia. (Art. 2121 del Código Civil).

Cuando la donación se refiere a bienes muebles, la ley manda que debe otorgarse y aceptarse por medio de escritura (Art. 1862 del Código Civil).

Clases de donación:

- Donación entre vivos y donaciones por causa de muerte: Esta clasificación se da atendiendo al momento en que surten sus efectos de traslado del dominio de la cosa. La diferencian entre la donación entre vivos, llamada también Inter vivos y la donación por causa de muerte es que la primera surte sus efectos desde el propio momento en que el contrato se perfecciona, mientras que la donación por causa de muerte o mortis causa surte sus efectos hasta después de la muerte del donante. Por lo tanto, a diferencia del contrato de donación que es irrevocable (salvo los casos del art. 1866 del Código Civil), que se refiere a las causas de ingratitud del donatario, la donación por causa de muerte es esencial y fundamentalmente revocable, dado su carácter de disposición de última voluntad regida por las normas de los legados y de los testamentos, por lo que se concluye que la donación mortis causa no constituye un

contrato, sino que se establece a través de un acto de disposición de ~~última voluntad~~, es decir por medio de un testamento. (Art. 943 del Código Civil).



La donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa a título gratuito, regulado en el Artículo 1855 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Se expone que la donación inter vivos se formaliza mediante un contrato, dentro de ésta caben las siguientes subdivisiones:

- Donación pura y simple: La donación es pura porque no se encuentra sujeta a ningún tipo de condicionamiento o modalidad para la entrega de la cosa. Es simple debido a que no establece ningún tipo de condición para su resolución o exigibilidad.
- Donación Condicional: La donación condicional establece una condición futura para su resolución o exigibilidad, lo cual le proporciona una cierta incertidumbre sobre su ocurrencia o no.
- Donación gratuita: es aquella en donde el donante actúa impulsado por un espíritu de liberalidad absoluto y sin esperar, ni requerir contraprestación alguna del donatario. Es puramente gratuita y unilateral, aquella donación en que el donatario sólo contrae un deber de gratuidad hacia el donante.



- Donación Onerosa: La donación es onerosa cuando se encuentra sujeta a una carga o gravamen. En este sentido, la nota original de la donación es la gratuidad, se atenúa.

La donación onerosa, es aquella que exige del donatario una prestación cuyo valor debe ser menor que el del objeto donado. (Art. 1856 del Código Civil).

- Donación remuneratoria: es aquella que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituya deudas exigibles.

La causa subyacente de la donación remuneratoria es el transmitir bienes o derechos al donatario, por sus cualidades personales o en recompensa por servicios prestados al donante y eso es lo que ha movido al donante a realizar la donación.

Una característica propia de la donación remuneratoria es que es irrevocable. Ejemplo: Una persona le salva la vida a otra. Quien prestó el auxilio cumplió con lo que se denomina una obligación natural, es decir, las no reguladas por la ley y que no poseen acción para pedir su cumplimiento.

Ante esto, la persona que fue salvada, decide recompensar a la otra por su acción, donándole, de manera gratuita, un bien. Este tipo de donaciones no son revocables, conforme lo establecido en el Art. 1872 del Código Civil.

- Donación con motivo de matrimonio (también llamadas entre consortes): Esta donación es la que se da entre cónyuges, con ocasión del matrimonio, es decir, a manera de



obsequios por el matrimonio efectuado. Este tipo de donaciones no es revocable, conforme a lo establecido en el Art. 1872 del Código Civil.

- Donación Antenuptial: Este tipo de donaciones ocurre de manera previa al matrimonio, es decir, entre los novios o prometidos. Este tipo de donación está previsto en el Art. 79 y 80 del Código Civil, y con base en lo establecido en el mismo, sí son revocables.
- Donaciones por razón de obsequios acostumbrados socialmente o por piedad: Estas donaciones atienden a usos de tipo social o bien de carácter caritativo que pudiese realizar una persona.

El Art. 1872 también establece que este tipo de donaciones no es revocable.

Se considera importante tener en cuenta que en la donación Inter Vivos, es que se debe estimar, es decir, ponerle precio, asignarle un valor en dinero, conforme lo previsto en el Art. 1863 del Código Civil.

También debe tomarse en cuenta la obligación de fijar un valor a la donación, que está establecida en el numeral 6), literal b), del Art. 38 del Código de Notariado, que es una transcripción del Art. 43 de la Ley del IUSI, Decreto número 15-98 del Congreso de la República.

En cuanto al monto de la estimación, el valor monetario asignado no podrá ser inferior al que consta en el Registro de la Propiedad



Diferencias existentes entre las donaciones onerosas y remuneratorias:

- a. En las onerosas o con carga, el donatario está obligado a realizar o dar algo, en tanto que en las remuneratorias, no se exige ninguna prestación al donatario;
 - b. Las donaciones onerosas producen efectos hacia el futuro, pues de ellas nace la obligación del donatario de realizar determinadas prestaciones, en tanto que las donaciones remuneratorias, se persigue recompensar méritos o servicios ya prestados, de donde se dice que las donaciones onerosas ven hacia el futuro, en tanto que las remuneratorias ven hacia el pasado;
 - c. El donatario de donación onerosa queda obligado a realizar la prestación, en tanto que el donatario de la donación remuneratoria, no tenía obligación de prestar los servicios que provocaron la donación.
- Donaciones Directas e Indirectas: El contrato de donación es directo cuando el enriquecimiento del donatario se realiza sin intermediario y en forma abierta.

En tanto, que la donación indirecta es un negocio jurídico indirecto, en donde el enriquecimiento del donatario se realiza por intermedio de un tercero.



- Donación con prohibición de hipotecar o enajenar: El artículo 838 del Código Civil permite que en la donación se imponga al donatario la prohibición de hipotecar el inmueble donado hasta un plazo de 5 años.

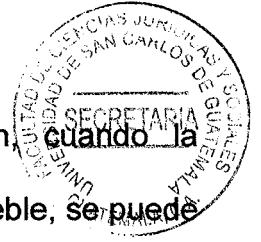
4.6.4. Desmembración de bienes inmueble

“Desmembrar es cuando el propietario de una cosa, tiene el dominio de una propiedad, y desea usarla, habitarla o rentarla, o vender una parte de la misma o únicamente dividirla”.

24

Se expone que para realizar esta clase de contratos es necesario no solamente cumplir con lo establecido en el Código Civil y el Código de Notariado sino también por lo regulado en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República, que exige que para la partición o desmembración de un bien inmueble debe contar con la respectiva autorización municipal para desmembrar y plano emitido por Arquitecto o Ingeniero Civil o Agrónomo, y para los lugares ya catastrado, se debe obtener el visto bueno del Registro de Información Catastral RIC-, ente autónomo con personalidad jurídica.

²⁴ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 320.



Se investigó que en la práctica registral no exigen la autorización, cuando la desmembración se hace para sí mismo. La desmembración del bien inmueble, se puede hacer de dos formas:

- a) La Desmembración a favor del mismo dueño; la cual se produce cuando se forma un nuevo cuerpo y una nueva finca con número diferente del de la finca matriz; en este caso solo comparece el propietario del bien inmueble en la escritura pública y otorga la desmembración, para si mismo, ya que tanto la finca matriz como la nueva, resultan ser de su propiedad.
- b) Cuando la desmembración se realiza dentro de la misma escritura de la venta; es este el caso que en la misma escritura de la compraventa se lleva a cabo la desmembración, compareciendo el vendedor y el comprador.

4.7. Análisis jurídico de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

El Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre inmuebles; establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles, situados en el territorio de la República. El impuesto y multas a que se refiere la Ley, corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local y al Estado, para el desarrollo municipal. El impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales o urbanos, sujetos del impuesto, exención del impuesto, administración,



fiscalización, liquidación y pago, sanciones y procedimientos, liquidación y ~~pago del~~ impuesto, sanciones, procedimientos y prescripción, matrícula fiscal.

La ley establece que las municipalidades al recibir el pago emiten facturación del impuesto enviando un recibo de pago trimestralmente, cuando se atrasa el pago mandan recordatorios y cuando se cae en mora citaciones para que el contribuyente se presente ante el juez de paz municipal, una vez oído puede llegar a acuerdos de pago por el monto adeudado, la mora y las multas.

Permite calcular y pagar en forma trimestral el referido impuesto. Por tal razón, para cada trimestre se establece el periodo de pago respectivo, de la siguiente manera:

- a) El Primer trimestre se paga en Abril;
- b) El Segundo trimestre se paga en Julio;
- c) El Tercer trimestre se paga en Octubre;
- d) El Cuarto trimestre se paga en Enero del año siguiente.

De conformidad con el Artículo 2 del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el mismo se distribuye de la forma siguiente:



- a. El producto recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos cuyo valor inscrito sea menor o igual a Q. 20,000.00, se trasladará en su totalidad a las municipalidades respectivas;
- b. El producto recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos cuyo valor sea igual o mayor de Q. 20,000.01, se distribuirá el veinticinco por ciento (25%) para el Estado y el setenta y cinco por ciento (75%) para las municipalidades en cuya jurisdicción territorial esté ubicado el inmueble;
- c. Para las municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones.

Se investigó que los recursos provenientes de la aplicación del IUSI, únicamente podrán destinarse por las municipalidades como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento.

“Por tanto, el monto de lo recaudado mediante el Impuesto Único Sobre Inmuebles por ser un impuesto con destino específico, se debe utilizar para la administración y obra municipal de conformidad con los siguientes porcentajes: el 100% como fondo privativo se distribuirá de la forma siguiente: un 70% va dirigido a inversión en servicios básicos y



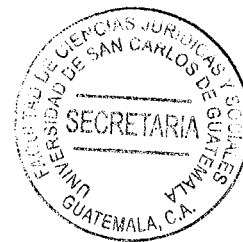
obras de infraestructura, para beneficio de los habitantes del Municipio y hasta un 30% para gastos administrativos de funcionamiento”.²⁵ (Sic.)

La sociedad goza en un Estado Constitucional de Derecho, del principio de legalidad en materia tributaria como una garantía general de observancia obligatoria contenida en los artículos 171 literal c) y 239 de la Constitución Política, por medio del cual se le otorga con exclusividad al Congreso de la República la potestad de decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales de acuerdo a las necesidades del Estado y al mismo tiempo el determinar las bases de recaudación del, misma que se instituyó con la finalidad de proteger a la población de la creación de disposiciones reglamentarias y/o administrativas en las que se violente la primacía legislativa.

El Artículo 255 de la Constitución establece que la captación de recursos de las municipalidades debe sujetarse al principio contenido en su artículo 239, el cual consagra el principio de legalidad en materia tributaria. Asimismo, es competencia del Congreso de la República la creación, modificación o supresión de impuestos, arbitrios y contribuciones especiales, debido a que es el Organismo Legislativo, el que representa la soberanía del pueblo y es este el que debe establecer los tributos, por lo que debería legislar sobre la auténtica unificación concerniente a la valoración de bienes inmuebles.

²⁵ http://mu.muniguate.com/index.php?option=com_content&view=article&id=170:iusi&catid=32:castastro (Consultado: 20 de julio de 2015)

4.8. Hecho generador



“El hecho generador es aquella condición que da nacimiento a la obligación tributaria, es decir, es el mecanismo del cual se vale la ley para crear la relación jurídico tributaria con el sujeto pasivo, pues la ley por sí sola no puede cumplir con este fin; esto, debido a que la norma basada en el principio de generalidad no puede indicar dentro de su ordenamiento a los deudores individuales del tributo, por tal razón es que se sostiene la denominación de hecho imponible”.²⁶

Se piensa que el pueblo guatemalteco en su conjunto, por medio de sus representantes, es el único sujeto con legitimidad y capacidad para establecer el hecho generador de cada acto en nuestro país.

El hecho generador tipificado en el artículo 31 y 32 del Código Tributario de Guatemala, establece que el hecho imponible es el presupuesto establecido por la ley, para tipificar el tributo y cuando éste se realiza se da entonces el nacimiento de la obligación tributaria. El artículo 7 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece el hecho generador definiendo que el impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas y se determina de conformidad con lo que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Y la necesidad de mencionar las leyes ut supra es únicamente para conocer lo relativo a conceptualización y definición de hecho generador en virtud que en cada negocio jurídico traslativo de dominio deviene el pago de impuestos generados por un hecho generador que ut infra se detalla.

²⁶ <http://bibliotecadigital.ilce.edu.mx/sites/csa/principio/leccion1.html#teoria> (Consultado: 05 de junio 2015)



El Artículo 3 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Decreto Número 27-92 del Congreso de la República, regula que: El impuesto es generado por:

1. La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
2. La prestación de servicios en el territorio nacional.
3. Las importaciones.
4. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
5. Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
6. Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o la auto prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.
7. La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos o de fuerza mayor, debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.



8. La venta o permuta de bienes inmuebles.

9. La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.

Se expone que el concepto de hecho generador es importante, pues cada una de las leyes establece que cada vez que se producen actos gravados, constituyen entonces el hecho generador necesario para determinar la cantidad a pagar, especialmente traslativos de dominio.

Se concluye que para evitar conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, es necesario tener el registro administrativo de los bienes inmuebles actualizados y compartidos entre las instituciones aludidas de forma autentica, en virtud que da lugar a que la información acerca de los datos y tenencia que proporcionan en dichas Instituciones no sea errónea, poco confiable y sin certeza de saber la valuación de cada persona.

La desactualización que existe entre la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y municipalidades, referente a valuaciones es evidentemente notoria ya que un bien inmueble que ha sido vendida varias veces aparece con la misma valuación, por lo que es necesario que se tome conciencia para corregir tal falla institucional.

Es necesario modernizar la estructura y administración tributaria IUSI y que se adecúe a la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles, integrar los mecanismos que graven los inmuebles por parte de las municipalidades de la República de Guatemala,

como por parte del Estado e incorporar el concepto de descentralización en éstas. Por tal razón, se requiere establecer nuevos mecanismos que sean más eficientes en la valuación de los bienes inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles, porque al contar con esta actualización los propietarios de los bienes inmuebles no tendrán ningún inconveniente al momento de realizar cualquier trámite.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA



La ley, emanada del poder constituyente, consiste en la capacidad y el derecho que tiene el pueblo de establecer su propio gobierno y de fijar las normas o parámetros básicos de convivencia social, entre ellos el tributo IUSI, por lo que, es necesario concebir el tópico de su esencia, que se sustrae de una diversidad en la que infinidad de jurisconsultos que han examinado el tema conflicto entre las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la valoración de bienes inmuebles, proponen diversas formulaciones que revelan en general los rasgos específicos, precisando referir la responsabilidad institucional en la modificación de valuación de los bienes inmuebles, pero sin entrar en detalles puesto que eso corresponde a toda una teoría científica.

Una verdadera democracia se basa en el cumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos hacia todas las personas que conforman una sociedad como la guatemalteca; en donde todos los seres humanos son iguales ante la ley y tienen los mismos derechos; aunque con limitaciones estos postulados los establece la Constitución Política de la República de Guatemala y la legislación internacional.

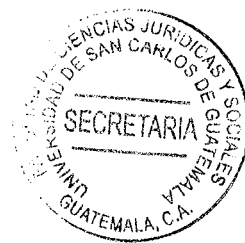
Las instituciones aludidas deben responder a los objetivos y necesidades de un servicio moderno acorde al avance internacional; de lo contrario contradice y no respeta los derechos del bien común de las personas, entre ellos ser considerados y cumplirles todas las obligaciones en relación a la auténtica valuaciones de los bienes inmuebles.



Por lo tanto, se propone una concientización adecuada a las municipalidades de la República de Guatemala y la Dirección General de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles (DICABI) en la homogeneidad de la valoración de bienes inmuebles de lo contrario se desvaloriza y deshumaniza el esfuerzo de las personas al derecho de la propiedad, los cuales fortalecerán a la Administración Pública, tomando en cuenta que en los últimos años la sociedad ha desarrollado una mayor atención y un uso creciente de los recursos legales para el fortalecimiento de la naciente democracia, tomando en cuenta que dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, el principio de Supremacía Constitucional es uno de los principios fundamentales, el cual ubica en la cúspide del ordenamiento jurídico a la Constitución Política de la República y ésta, como ley suprema, es vinculante tanto para gobernantes como para gobernados.

La Constitución Política de la República de Guatemala, proporciona una definición de lo que se puede entender por poder tributario, sin embargo en el artículo 135 de dicha Carta Magna, se preceptúa como un deber de los guatemaltecos contribuir a los gastos públicos y en el artículo 239 se establece el principio de legalidad en materia tributaria, en donde se preceptúa que corresponde al Congreso de la República en forma exclusiva el decretar impuestos ordinarios, extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales. Con base a lo anterior, se puede manifestar que el poder tributario se encuentra plasmado en la Constitución Política de la República taxativamente, siendo ejercido en forma discrecional dentro de los límites establecidos en la misma, por los órganos a quienes se les atribuye tal potestad de forma expresa por la Carta Magna.

BIBLIOGRAFÍA



ARTEAGA, Jaime. **De los Bienes y su Dominio**. Medellín Colombia: Ed. Biblioteca Jurídica Diké. 2011.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Argentina: Ed. Heliasta (s.f.)

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo. Parte general**. Guatemala: Ed. Printer, S. A., 2010.

COPREDEH. Comisión Presidencial Coordinadora del Ejecutivo en Materia de Derechos Humanos. **Política Nacional de Derechos Humanos 2006-2015**. Guatemala: (s.e.) 2005.

DIGHERO HERRERA, Saúl. **Constitución Política de la República de Guatemala, interpretada**. Guatemala: Ed. Corte de Constitucionalidad, 2002.

GARNICA ENRÍQUEZ, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional**. 1ª. ed. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2013

<http://www.ric.gob.gt/escat/coordinacion-interinstitucional>. (Consultado: 26 de junio de 2015)



<http://bibliotecadigital.ilce.edu.mx/sites/csa/principio/leccion1.html#teoria> (Consultado: 05 de junio 2015)

http://mu.muniguate.com/index.php?option=com_content&view=article&id=170:iusi&catid=32:castastro (Consultado: 20 de julio de 2015)

HERRERA GARCÍA, Jorge Alberto. **Análisis jurídico del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-; su aplicación según los principios constitucionales de los impuestos, en el municipio de Huehuetenango.** Guatemala: (s.e.) (s.f.i.)

GIL PÉREZ, Rosario y Carlos Paiz Xulá. 6ª. ed. Guatemala. **Introducción a la Sociología.** Ed. Litografía Orión, 2001.

OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE DERECHOS HUMANOS DE NACIONES UNIDAS EN GUATEMALA. **Informe de la Alta Comisionada de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos sobre las actividades de su oficina en Guatemala.** Guatemala: Ed. Superiores, S. A. 2011.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, 28ª ed. Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

PECES BARBA, Gregorio. **Derechos fundamentales I.** Madrid, España: (s.e.), 1973.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español**. España: Ed. Aranzadi,
2009.



Legislación:

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

Ley del Organismo Judicial. Decreto número 2-89, Congreso de la República de
Guatemala, 1989.

Código de Notariado. Decreto Numero 314, Congreso de la República de Guatemala,
1947.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala,
Decreto Ley 107, 1964.

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

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

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