

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

**EQUIDAD TRIBUTARIA EN LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE
INMUEBLES**



CRISTIAN ENMANUEL CASIA CUYUCH

GUATEMALA, FEBRERO DE 2024

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

**EQUIDAD TRIBUTARIA EN LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE
INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CRISTIAN ENMANUEL CASIA CUYUCH

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, febrero 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:	Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
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. Brenda Lisseth Ortiz Rodas
Secretario:	Lic. Sergio Daniel Medina Vielman
Vocal:	Lic. Roberto Bautista

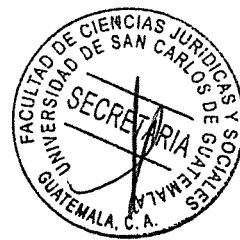
Segunda Fase:

Presidente:	Licda. José Luis Portillo Recinos
Secretario:	Licda. Vilma Corina Bustamante de Ortiz
Vocal:	Lic. José Miguel Cermeño

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 04 de julio de 2023

Atentamente pase al (a) Profesional, DANIEL APOLONIO DIONISIO SOLORZANO para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante, CRISTIAN ENMANUEL CASIA CUYUCH con carné, 201312842 intitulado: EQUIDAD TRIBUTARIA EN LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

SAQO

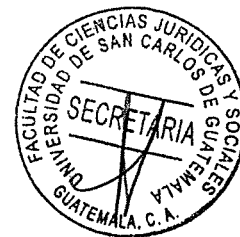


Fecha de recepción 03 / 08 / 2023 (f)

Licenciado
Daniel Apolonio Dionisio Solórzano
Abogado y Notario
(Firma y sello)

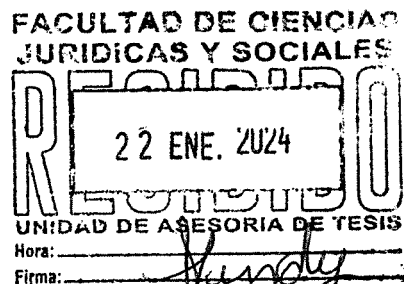


. Licenciado .
DANIEL APOLONIO DIONISIO SOLÓRZANO
ABOGADO Y NOTARIO
COL. 7733
8ª. Av. 2-18 zona 7, Col. La Brigada, Mixco
GUATEMALA. Tels. 24341665 52715596
Correo Electrónico: danieldionisios@yahoo.es



Guatemala, 03 de octubre de 2023

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



De manera atenta me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de **ASESOR** de tesis del bachiller **CRISTIAN ENMANUEL CASIA CUYUCH**, quien se identifica con el número de **CARNÉ NÚMERO: 201312842**, quien realizó el trabajo de tesis titulado: **EQUIDAD TRIBUTARIA EN LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES** he realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad he sugerido algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, que consideré en su momento eran oportunas, para la mejor comprensión del tema que se desarrolla.

- a) Considero que el tema investigado contiene elementos técnico-científicos, debido a la importancia que existe en el tema Equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles, todas y cada una de las observaciones y recomendaciones sobre dicho tema en el transcurso de la redacción del trabajo de investigación fueron cumplidas por la estudiante a cabalidad.
- b) La metodología cumple con los pasos necesarios en la deducción, así como en las técnicas principales de investigación que se utilizaron en la bibliografía, investigación de campo y métodos de investigación deductiva y comparativa.
- c) La redacción de este trabajo es adecuada y jurídicamente correcta; ya que se cumplieron con los objetivos, en este caso de determinar la equidad tributaria que le

. Licenciado .
DANIEL APOLONIO DIONISIO SOLÓRZANO
ABOGADO Y NOTARIO
COL. 7733
8ª. Av. 2-18 zona 7, Col. La Brigada, Mixco
GUATEMALA. Tels. 24341665 52715596
Correo Electrónico: danieldionisios@yahoo.es



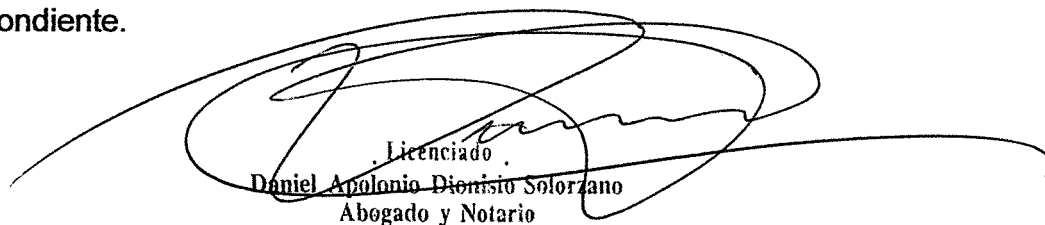
pretende cobrar al contribuyente y que dicha persona pueda soportar según su capacidad de pago, evitando impuestos excesivos al igual que beneficios tributarios excesivos, entendiéndose como la capacidad contributiva.

d) La conclusión discursiva es congruente con el contenido del trabajo de tesis, ya que es un aporte interesante e indispensable fundamentar la importancia jurídica de la recaudación de buena fe del contribuyente, es un concepto jurídico indeterminado. Esto significa que no se encuentra definido o reglado, sino que es un comportamiento que se espera de una persona, pero sin concretar cómo debe ser.

e) Respecto a la bibliografía empleada, se comprobó que la misma ha sido correcta y suficiente para el presente trabajo.

En mi calidad de **ASESOR** y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General; de manera expresa manifiesto que no somos parientes en los grados de ley con el bachiller **CRISTIAN ENMANUEL CASIA CUYUCH**, por tal razón emito **DICTAMEN FAVORABLE** estimando que el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos establecidos en el normativo respectivo, a efecto se continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,


. Licenciado .
Daniel Apolonio Dionisio Solorzano
Abogado y Notario

LIC. DANIEL APOLONIO DIONISIO SOLÓRZANO
COLEGIADO: 7733
ASESOR DE TESIS



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



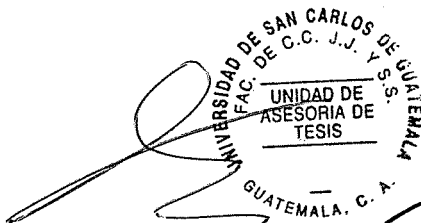
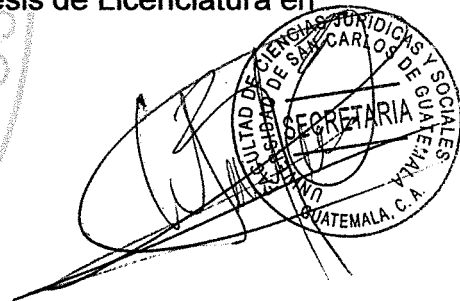
D. ORD. 20-2024

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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **CRISTIAN ENMANUEL CASIA CUYUCH**, titulado **EQUIDAD TRIBUTARIA EN LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**.

Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A Dios Trino y Uno, Jesús Nazareno de las Tres Potencias y a la Santísima Virgen de la Merced: Por todas las bendiciones y haberme fortalecido en alcanzar esta meta, gracias por el conocimiento otorgado y cumplir el anhelo de mi corazón.

A mis padres: Victoria Cuyuch Calel y Pedro Casia Rodríguez, un profundo agradecimiento por haberme dado la vida y el apoyo incondicional al lograr esta meta.

A mis hermanos: Jonathan y Regina Casia, gracias por los ánimos y cariño brindado, los quiero mucho.

A mis seres queridos: Natalie Tecúm, quien con su gran cariño me ha dado su apoyo en cada etapa, Daniel Dionisio quien ha sido un gran persona conmigo, y Carlos Suy quien he recibido sus conocimientos y apoyo.

A toda mi familia: Tíos, primos, gracias por sus consejos, abuelos Petrona Isabel Calel Farfán, Estanislao Casia Castro y primo William Walter Cuyuch Lem, que en paz descansen, un profundo agradecimiento por su cariño en la tierra y que desde el cielo están compartiendo el logro de esta meta.



A mis amigos del colegio, Por su aprecio, apoyo, amistad y confianza
facultad, hermandad y depositada en mí en todo momento.
trabajo:

A mis asesores:

Abogados y Notarios Daniel Apolonio Dionisio Solórzano e Irma Castillo Cojón, gracias por su apoyo y conocimientos.

A:

La Gloriosa y Tricentenaria Universidad San Carlos de Guatemala, por ser el Alma Mater de enseñanza hacia la vida profesional y la oportunidad de crecer académicamente.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por la oportunidad de alcanzar la superación y sueño anhelado de forjarme como profesional.

PRESENTACIÓN



El presente estudio pretende dar aportes con respecto a los elementos jurídicos. Se puede determinar que el tipo de investigación es cuantitativa en base a lo que ofrece el derecho varias soluciones posibles aplicables a un caso o situación, la determinación de cuál de ellas es la más adecuada en lo mismo que prentarse cuál de todas ellas es la más razonable.

Todos los conocimientos de conducta de todo procedimiento administrativo se basa conforme a la Constitución Política de la República de Guatemala, ya que en ella se encuentran los principios tributarios, sobre los cuales dencansa el sistema tributario nacional.

La investigación se realizó desde el punto de vista juridico y social y en la materia al derecho tributario; porque si bien es cierto en la actualidad debe existir equidad definida como justicia distributiva; es decir, la basada en la igualdad o proporcionalidad; quiere decir que es un deber por parte de los particulares con el Estado, por el vínculo de nacionalidad, que consiste en aportar, dar, contribuir, o cumplir con lo que es necesario y justo, en razón de ese vínculo, para la realización del bien común y así satisfacer las necesidades públicas, distribuyendo ese deber en proporción a la capacidad de cumplirlo.

El problema que propongo a investigar es el relacionado a la importancia de la equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles.

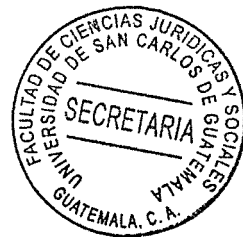
La presente investigación se realizó durante el periodo del año 2018-2022 en la ciudad de Guatemala.



HIPÓTESIS

Es necesario que dentro de la legislación guatemalteca sea utilizada la justicia tributaria que conlleva la garantía de que el cobro del tributo se realizará respetando con razonabilidad, la situación económica de cada particular, pagando cada uno lo que es justo, de lo que es suyo en proporcionalidad e igualdad de condiciones; justo por cuanto se debe de cumplir con un deber de contribuir, con equidad, igualdad, proporcionalidad debida, acorde a la capacidad contributiva.

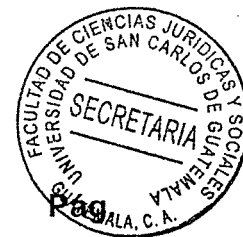
COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Esta investigación se aborda desde el punto vista jurídica en materia tributaria, cuando dentro del sistema tributario debe ser justo y equitativo.

La comprobación de la hipótesis fue validada de acuerdo a lo investigado en cuanto a la importancia de la equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles.

Con la técnica bibliográfica, hemerográfica y documental, se logró obtener información sobre la legislación del país establece al derecho tributario como una rama independiente, y de naturaleza de derecho público; no obstante su naturaleza es acertada, siendo una ramificación del derecho financiero, y su inclusión se basa en el poder potestativo que el Estado ostenta al crear tributos, como parte del poder financiero, con el fin de obtener los recursos o medios económicos necesarios para lograr el bien común, siendo éste la satisfacción de la necesidades públicas de los particulares.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho tributario.....	1
1.1. Características.....	2
1.2. Principios fundamentales.....	4
1.3. Fuentes.....	14
1.4. Relación jurídica tributaria	19

CAPÍTULO II

2. El impuesto único sobre bienes inmuebles.....	21
2.1. Aspectos generales.....	21

CAPÍTULO III

3. Sistema de valuación de bienes inmuebles.....	33
3.1. Características de la valuación urbana.....	35
3.2. Factores que modifican sobre el valor base, de las tipologías constructivas...	36

CAPÍTULO IV

4. Equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles.....	47
4.1. Equidad.	48
4.2. El tributo.....	50
4.3. La importancia de las autoridades rectoras de la administración, fiscalización y recaudación del IUSI	52



CONCLUSIÓN DISCURSIVA 67

BIBLIOGRAFÍA..... 69



INTRODUCCIÓN

En el trabajo de investigación se pretende dar a conocer el problema que sufre la ciudadanía guatemalteca al emitir los cálculos de los inmuebles que no van acorde a sus montos de ingresos, se establece una forma. Sobre un inmueble de Q. 2,000.00 está exento, y en un inmueble de Q70,000.01 en adelante es la tasa del 9 por millar. Se origina en el momento que un propietario de un bien inmueble desea modificar o vender su bien, este está aplicando a un avalúo Municipal y con ello suben los valores que no acorde al mismo, se tiende como un castigo para que el que desea adecuar, construir o remozar su bien inmueble. Y por ello en consecuencia de que la mayoría al aumentar o registrar sus bienes inmuebles en Catastro del Ministerio de Finanzas o Municipal, el 18% de los municipios del país no paga el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI). En al menos 62 municipios no pagan el Impuesto Único Sobre Inmuebles. Según la Asociación Nacional de Municipalidades (Anam), esto es a causa de la conflictividad social y por la escasa cultura tributaria de la población.

Debe existir una solución factible para fundamentar jurídicamente la manera en que la tasa pueda ser fija al 7 por millar, entonces el pago de dicho impuesto debe ser mayor al valor del inmueble considerado no como castigo de dicho pago, sino una carga tributaria equitativa tasa fija en el impuesto único sobre bienes Inmuebles.

Por lo que en la investigación se tiene por alcanzado el objetivo propuesto de establecer el principio de equidad tributaria, pretendiendo que el contribuyente se le cobre lo que pueda soportar según su capacidad de pago, a fin de evitar impuestos excesivos al igual que beneficios tributarios excesivos.

La hipótesis fue comprobada al establecer la falta de objetividad de la investigación no se pretende derogar el Impuesto Único sobre Inmuebles sino determinar una tasa impositiva única, ya que, sino la ley puede estar generando una desproporcionalidad en la determinación del Impuesto único sobre Inmuebles mediante las escalas y tasas



establecido en el Artículo 11 de la Ley del Impuesto único sobre Inmuebles, Decreto 98 del Congreso de la República.

La tesis se encuentra comprendida de la siguiente forma: el capítulo I, desarrolla el derecho tributario, características; el capítulo II, la importancia del impuesto único sobre bienes inmuebles; el capítulo III, hace referencia al sistema de valuación de bienes inmuebles y características de la valuación urbana; y por último el capítulo IV, equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles.

En cuanto a la metodología, se utilizó el método analítico, en el sentido que se estudió el derecho tributario, en cuanto a la equidad tributaria, la ley puede estar generando una desproporcionalidad en la determinación del impuesto mediante las escalas y tasas establecido en el Artículo 11 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles de Guatemala, puesto que aritméticamente un bien inmueble de mayor valor aplicando una tasa fija para todos los contribuyentes, siempre pagaría más; se empleó el método sintético para que lo investigado individualmente se convirtiera en un todo en relación al tema. Dentro de las técnicas utilizadas en la realización de la investigación, se aplicó las bibliográficas y documentales que permitieron recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.

CAPÍTULO I



1. Derecho tributario

El derecho tributario cuenta con varias definiciones, desde diversos puntos de vista analizados por autores, tanto nacionales como extranjeros, y según la autora nacional Gladys Elizabeth Monterroso Velásquez de Morales de acuerdo a la cultura guatemalteca, propone la definición siguiente: “El Derecho Tributario es la rama del Derecho Público que regula todo lo relativo al nacimiento, cumplimiento o incumplimiento, extinción y modificación de la relación jurídico tributaria, e identifica todos y cada uno de sus elementos, siendo el más importante el poder tributario por ser el origen del mismo, en un contexto cada vez más polémico.”¹

Al analizar el contenido que da la autora en mención y desde ese punto de vista que desarrolla la autora, se observa que trata al derecho tributario como una rama independiente, y de naturaleza de derecho público; no obstante su naturaleza es acertada, este derecho es una ramificación del derecho financiero, y su inclusión se basa en el poder potestativo que el Estado ostenta al crear tributos, como parte del poder financiero, con el fin de obtener los recursos o medios económicos necesarios para lograr el bien común, siendo éste la satisfacción de las necesidades públicas de los particulares. También no incluye en su definición el aspecto procesal que se desarrolla en el ámbito de la defensa de los derechos de quienes intervienen en la relación por lo que puntualiza

¹ Fundamentos tributarios, sistema tributario de la República de Guatemala. Pág. 5.



únicamente el aspecto sustantivo. Se puede así concretar que, el derecho tributario es la rama del derecho financiero, de naturaleza pública, que consiste en el conjunto de doctrinas, principios, instituciones y normas jurídicas que estudian y regulan todo lo referente a los tributos.

1.1. Características

El derecho tributario, por su especial trato ante las diferentes ramas del derecho, contiene varias características que lo describen, siendo estas las siguientes:

- Coacción en la génesis del tributo: Se basa en el criterio del principio de legalidad (*nullum tributum sine lege*), no hay un nacimiento, mucho menos un cumplimiento del tributo sin una ley que lo cree o lo preceda. El Estado hace uso de la potestad tributaria que se deriva de su poder imperio, creando unilateralmente la obligación de pagar tributos, en base a su poder tributario y de acuerdo a sus propias necesidades financieras. La coacción se encuentra determinada desde el surgimiento de la ley, tipificando los hechos que darán surgimiento a los derechos y a las obligaciones tributarias; el ejemplo tradicional de esta característica es la creación de un nuevo impuesto, en el que no existe consenso entre el Estado y los particulares, y como su nombre lo indica, el Estado lo impone sin una consulta previa.

- Normas homogéneas: En la actualidad la relación tributaria es una relación de derecho que cumple con principios constitucionales, los cuales deben ser respetados por el Estado. Las normas tributarias ejercen coactivamente su contenido, de acuerdo a los



elementos de la relación jurídico-tributaria que las componen, atendiendo solamente a los tributos, es decir, que solo rigen actos o hechos que constituyen tributos en sus diversos aspectos, aunque esos actos o hechos no sean el objeto principal, sin normar cualquier otra actividad.

- **Normas de derecho público:** Las normas tributarias son de carácter público, de observancia general, obligatorias, sin libertad de ser interpretadas, y sin ningún tipo de manifestación de la voluntad de los particulares, sino que es la unilateralidad del Estado al crearlas.

-**Interpretación no analógica:** No deben interpretarse las normas tributarias por simple analogía, creando figuras similares para llenar lagunas existentes, las figuras deben estar plenamente identificadas en la ley, en base al principio y criterio de legalidad, para contar dentro de un sistema tributario, con la certeza jurídica necesaria. Dentro del Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas, establece en los Artículos 4 y 5 desarrolla los principios aplicables a la interpretación de sus normas, en caso de falta, oscuridad, ambigüedad o insuficiencia de ellas, y deja fuera la integración analógica, prohibiendo instituir figuras tributarias.

-**No retroactividad:** La ley tributaria es irretroactiva, no pueden ser aplicadas sus disposiciones, por muy coactivas que sean, a sucesos o actos que hayan acaecido antes de que la ley entre en vigor. Esta característica se relaciona con el criterio o principio de legalidad, debido a que la ley es creada para ser aplicada posteriormente, sin ningún fin de retrotraer sus efectos antes de su vigencia, el Código Tributario Decreto 6-91 del



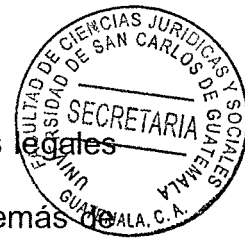
Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas, en el Artículo 7 numeral 1, fundamenta lo anteriormente mencionado.

Sin embargo la doctrina y la propia legislación aplica una excepción a ésta característica e institución, al considerar que las disposiciones de las normas tributarias, si tendrán efecto retroactivo, cuando existan infracciones y sanciones anteriores a la ley, y dichas normas favorezcan al infractor, suprimiéndolas o haciéndolas más benignas, limitando también este favor por disposición expresa de la misma u otra norma, el cuerpo normativo citado, en sus Artículos 7 numeral 3, y 66, enfatizan en esta excepción en los casos de infracciones y sanciones. Por tal razón las normas tributarias se regirán desde la fecha en ellas establecidas, cumpliendo con la ley.

1.2. Principios fundamentales

Como toda rama del derecho, el derecho tributario se encuentra inspirado en criterios o directrices, que fundamentan el contenido de su existencia, y que sirven para su creación, interpretación y aplicación, por medio de sus normas jurídicas; dichos criterios o directrices son los denominados principios, mismos que en muchos casos son conocidos como garantías de los particulares, y en el derecho tributario son los siguientes:

Legalidad: Este principio encuentra su esencia exclusivamente en la primacía de la ley, puede enunciarse mediante una frase latina que inspira al derecho tributario, nullum tributum sine lege, que se traduce: es nulo el tributo que no se encuentre previamente establecido en la ley, es decir, que toda norma tributaria debe encontrarse regida,



estrictamente en cuanto a su creación, aplicación y procedimientos, a aspectos legales en su regulación, sin contravenir el principio de la jerarquía constitucional. Además de haber cumplido para su vigencia el procedimiento legislativo de aprobación de una ley, lo cual es ampliamente aclarado, según transcripción de la parte medular de la gaceta número 59, expediente 471-200 de la Corte de Constitucionalidad, que cita la autora Gladys Elizabeth Monterroso Velásquez de Morales, que dice: “la ley debe establecer cuáles son los elementos esenciales del tributo, el objeto, sujeto, hecho generador, tipo impositivo, período fiscal, exenciones, base imponible, deducciones, descuentos, reducciones y recargos, sanciones e infracciones. Por lo tanto, ley y solamente la ley puede ser fuente de las obligaciones tributarias.”²

Como fundamentos legales de este principio, debemos mencionar y tener en cuenta la Constitución Política de la República de Guatemala que establece el principio de legalidad en varios artículos, sin embargo, el artículo que recoge ampliamente dicho criterio es el 239. En materia específica del derecho tributario, encontramos el principio aludido, invocado en los primeros tres considerandos del Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas.

-Capacidad contributiva o de pago: “Este principio se refiere a la aptitud, disposición, o suficiencia económica del particular, gravando o afectando la riqueza con la que cuenta, por lo que los tributos deben ser establecidos en función de dichas enunciaciones, individualizando la carga tributaria para cada uno, de acuerdo a su situación financiera

² Ibid. Pág. 30.



en la sociedad. La capacidad contributiva o de pago debe ser tomada en cuenta de forma justa y equitativa, es decir, contribuir por justicia en virtud que inclina a dar a cada uno lo que le corresponde.”³

“En sentido jurídico, lo que es conforme al Derecho y conforme a equidad como “justicia distributiva, es decir la basada en la igualdad o proporcionalidad por lo que se debe contribuir en proporción a la disponibilidad de hacerlo, a mayor riqueza representada por la renta, la propiedad, o el consumo, mayor es el pago tributario.”⁴

El presente principio se encuentra fundamentado primordialmente en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 243 en su primer párrafo, que indica: “El sistema tributario debe ser justo y equitativo. Para el efecto, las leyes tributarias serán estructuradas conforme el principio de capacidad de pago.”

-Igualdad: “Este principio es aplicable al campo tributario en el sentido que todos debemos pagar los tributos, pero atendiendo a nuestro lugar en la sociedad y en la economía, ya que dentro de la igualdad todos somos desiguales...”⁵ esto se refiere a que doctrinariamente, el criterio de igualdad no priva, ni restringe la facultad que el Estado ostenta para que en ejercicio de su poder de imperio, establezca categorías de sujetos, afectándoles con diferentes tributos, tasas, simplificaciones, o afecte determinadas actividades, mientras exime a otros, siempre que tales distinciones tengan una base

³ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 526.

⁴ Mansilla, María Eugenia. *Principios del derecho tributario*. Pág. 332.

⁵ *Ibid.* Pág. 354.



razonable y respondan a una finalidad económica o social del Estado. Se trata primordialmente que, en las mismas condiciones, se impongan las mismas cargas tributarias.

Para apoyar lo anteriormente descrito, podemos pensar en circunstancias en las cuales la igualdad se hace presente. El Impuesto Sobre Circulación de Vehículos, es un tributo que afecta a aquellos particulares que se encuentran en la condición de poseer vehículo, se da un tratamiento igualitario, pero también categoriza la carga tributaria a soportar, de acuerdo al bien, por ejemplo el modelo, marca, etc.; más aquellos que no cuentan con dichos bienes, no están obligados al cumplimiento tributario, la igualdad recae solo en aquellos que si posean, es así como mencionamos también el impuesto único sobre inmuebles, el impuesto sobre la renta en sus respectivas categorías, el impuesto al valor agregado en sus distintas acepciones, etc.

Este criterio es fundamental en cuanto al establecimiento de los sujetos que soportarán la carga tributaria del tributo a crear, y se debe observar para establecer la condición en la que deben encuadrar los particulares, distinguiéndolos de otros, e individualizándolos expresamente.

-Generalidad: Este criterio es de aplicación para todo el derecho y se refiere a que la ley es de observancia general, es decir, que todas las normas del derecho tributario contienen un hecho generador y no importa quien se encuentre en dicho hecho, sin importar si es persona individual, jurídica, la edad, sexo, nacionalidad, etc., estará



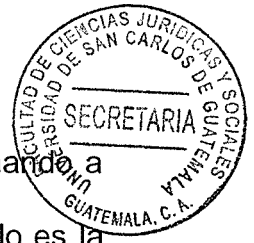
obligada a la observancia de la norma tributaria, con limitaciones como puede ser la aplicación del principio de capacidad de pago.

De acuerdo a la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 135 literal d), recoge este principio, al normar que: son derechos y deberes de los guatemaltecos, además de los consignados en otras normas de la Constitución y leyes de la República de Guatemala, contribuir a los gastos públicos, en la forma prescrita por la ley.

En el Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas, desarrolla el principio de generalidad en materia tributaria, en el primer párrafo del Artículo 1, que copiado literalmente indica: Carácter y campo de aplicación. Las normas de este Código son de derecho público y regirán, las relaciones jurídicas que se originen de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, a las que se aplicarán en forma supletoria.

No obstante, cabe mencionar que la generalidad tiene límites, aun estando encuadrado en el hecho generador, evitan el cumplimiento de la obligación tributaria, dichos límites se refieren a que, la misma ley indica que no se cumpla aun encontrándose en el hecho generador; un ejemplo breve es el pago del impuesto sobre circulación de vehículos, a dicho pago, se encuentran libres de su cumplimiento el cuerpo bomberil.

Estos límites o excepciones a la generalidad, son las exenciones y los beneficios tributarios, el primero se refiere a un privilegio otorgado por la ley, para liberarse de la



obligación tributaria, y lo segundo surge posteriormente a la ley tributaria, normando a que se condiciona a realizar alguna actividad a cambio de no cumplir, un ejemplo es la actividad de las maquilas, que está regulada con su propia ley, y al realizar dicha actividad, elude el pago de tributos.

-Proporcionalidad: Se encuentra vinculado con la capacidad contributiva, el sujeto obligado cumplirá atendiendo a la riqueza de ostente, es decir, en proporción a lo que tenga. Los tributos no deben atentar contra el derecho de propiedad, debiéndose adaptar las cargas a la situación financiera que cada quien posea. La propiedad privada no debe verse absorbida por la dureza de los tributos. La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 243 segundo párrafo recoge este criterio, cuando prohíbe la múltiple tributación, además el Artículo 41 del citado cuerpo constitucional, regula que en ningún caso las multas o sanciones podrán exceder del valor del impuesto no cumplido, ya que esas sanciones también deben ser solventadas de forma proporcional a la riqueza que cada quien posea.

-Irretroactividad: Este principio representa que las normas tributarias no obran, o carecen de fuerza en el pasado, sobre hechos o actos que regulan en su entrada en vigor, solo serán de observancia general, ante las circunstancias que surjan posteriormente a su creación. También relacionado con lo que inspira el principio de legalidad, no puede existir obligación tributaria si no existe una ley que anteceda a las situaciones que le dan origen, eso hace a que la ley no tenga efecto retroactivo. Sin embargo, tendrán ese efecto en antítesis expresamente establecidas en sus mismas



normas, siempre que existan ventajas o sean favorables para librarse de cargas por infracciones.

Este principio se encuentra enunciado en el Artículo 15 de la Constitución Política de la República de Guatemala, regulando que: “La ley no tiene efecto retroactivo, salvo en materia penal cuando favorezca al reo.”, desarrollándose normativamente el criterio, en el Artículo 66 del Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas, cuando indica que: “Las normas tributarias sancionatorias regirán para el futuro. No obstante, tendrán efecto retroactivo las que supriman infracciones y establezcan sanciones más benignas, siempre que favorezcan al infractor y que no afecten, resoluciones o sentencias firmes.”

En el mismo contexto el Artículo 7 del citado cuerpo normativo, establece lo relativo a la vigencia en el tiempo y establece que: “La aplicación de leyes tributarias dictadas en diferentes épocas, se decidirá conforme a las disposiciones siguientes: 1. Las normas tributarias regirán desde la fecha en ellas establecidas, siempre que ésta sea posterior a la emisión de la norma.

Si no la estableciere, empezarán a regir después de ocho días de su publicación en el diario oficial...”. La retroactividad consiste en la traslación de la aplicación de una norma jurídica creada en un determinado momento, a no anterior al de su creación, por lo que se contemplan ciertas situaciones fácticas pretéritas que estaban reguladas por normas vigentes al tiempo de su realización.



Existe cuando la nueva disposición legal vuelve al pasado para apreciar condiciones de legalidad de un acto, o para modificar los efectos de un derecho plenamente realizado...

-Prohibición de doble tributación: Para la comprensión de este principio, debemos tener claro que es la doble tributación, debido a que prohibir la misma, se refiere a que no debe darse esa circunstancia, o está verdad la aplicación de la misma. En ese sentido de ideas, la doble tributación es el acto de afectar o gravar dos veces la misma causa, o la misma persona, por concepto análogo, similar o idéntico, en el mismo tiempo. A este respecto la doble tributación se concreta cuando, un destinatario de la carga tributaria durante un período fijado, es afectado o gravado por encontrarse en el hecho o acto que genera la obligación tributaria, por una o más entidades que ejercen su potestad tributaria, ya sea que se trate del gobierno central o del gobierno local o municipal, imponiendo el cumplimiento de dos o más tributos, al unificarse en un mismo hecho o acto, los elementos de la relación jurídico tributaria.

La prohibición de doble e inclusive múltiple tributación, está redireccionado al criterio de capacidad de pago por lo que éste conceptualiza, por lo que no está permitido que se de dicho fenómeno, constitucionalmente está prohibido, y si al crear una ley que cree tributo o tributos que violen a esa prohibición, sería una ley inconstitucional. Este principio se encuentra fundamentado en el segundo párrafo del Artículo 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual indica: "Se prohíben los tributos confiscatorios, y la doble o múltiple tributación interna. Hay doble o múltiple tributación, cuando un mismo hecho generador atribuido a un mismo sujeto pasivo, es gravado dos



o más veces por uno o más sujetos con poder tributario y por el mismo evento o período de imposición.”

-No confiscación: La confiscación es la “acción y efecto de privar a uno de sus bienes y aplicarlos al fisco; también se puede definir como el despojo de bienes, efectuada sin reparación alguna, es contrario a la expropiación por la que existe una tasación previa e indemnización, realizada por cumplir un bien común público. Un tributo confiscatorio obliga al desprendimiento, por parte de los particulares, de bienes de su propiedad a los efectos de poder cumplir con las cargas públicas, verificándose una expropiación indirecta.”⁶

“El tributo no debe constituir un despojo, para lo cual debe respetar el derecho de propiedad. Este principio consiste en que la recaudación impositiva llevada a cabo por el Estado, nunca podrá ser tal que conlleve la privación completa de bienes del sujeto, es decir, el cien por ciento.”⁷

Por lo que de ninguna manera un tributo, o una sanción al no cumplirse con la obligación tributaria, podrán consistir en un despojo de bienes, privando así el derecho de protección de la propiedad, ni ser mayores o extralimitarse a la capacidad de pago o a la determinación del tributo mismo, es decir, que una sanción no podrá ser más de lo que se adeuda en concepto del tributo; prohibiendo así agresiones al derecho de propiedad de los particulares, mediante tributos y/o sanciones desproporcionados.

⁶ García Fuentes, Paolo. *Los tributos*. Pág. 54.

⁷ *Ibid.* Pág. 74.



En los Artículos 41 y 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala, está garantizado el principio de no confiscación, regulando la “protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.” “...Se prohíben los tributos confiscatorios y la doble o múltiple tributación interna...”

-Equidad y justicia tributaria: La equidad “es definida como justicia distributiva; es decir, la basada en la igualdad o proporcionalidad.”⁸

La justicia “es la virtud que inclina a dar a cada uno lo que le corresponde.”⁹ Este criterio apunta a que existe un deber por parte de los particulares con el Estado, por el vínculo de nacionalidad, que consiste en aportar, dar, contribuir, o cumplir con lo que es necesario y justo, en razón de ese vínculo, para la realización del bien común y así satisfacer las necesidades públicas, distribuyendo ese deber en proporción a la capacidad de cumplirlo.

La justicia conlleva la garantía de que el cobro del tributo se realizará respetando con razonabilidad, la situación económica de cada particular, pagando cada uno lo que es justo, de lo que es suyo en proporcionalidad e igualdad de condiciones; justo por cuanto se debe de cumplir con un deber de contribuir, con equidad, igualdad, proporcionalidad debida, acorde a la capacidad contributiva. El primer párrafo del Artículo 243 de la

⁸ Giuliani Fonrouge, Carlos. *Derecho financiero*. Pág. 19.

⁹ *Ibid.* Pág. 26.



Constitución Política de la República, establece que: "El sistema tributario debe ser justo y equitativo. Para el efecto las leyes tributarias serán estructuradas conforme al principio de capacidad de pago..."

1.3. Fuentes

El termino fuente, en el ámbito del derecho, designa el origen en manifestación, que contribuye a la creación del conjunto de reglas jurídicas dentro de su campo de aplicación, es decir, de donde proviene, la esencia que hace existir todo un engranaje jurídico, así como la forma de creación de esa manifestación, el acto que origina una norma. El régimen de dichas fuentes sigue el orden jerárquico de la legislación, y en el derecho tributario, por su especial estructura, es el siguiente:

-La Constitución Política de la República de Guatemala: Es la norma fundamental y suprema del ordenamiento jurídico, y jerárquicamente superior, primera en orden de observación, que condiciona los modos de creación de las normas restantes que la desarrollan y no pueden oponerse a ella, en dicho caso éstas son inconstitucionales, consideradas nulas de pleno derecho. La Constitución Política de la República de Guatemala garantiza y estatuye principios generales de la tributación, tales como la Legalidad, Equidad, Justicia Tributaria, No Confiscación, Irretroactividad, y muchos más que son base del sistema financiero y sobre los que las leyes ordinarias deben implementarse.



-Tratados y Convenios Internacionales: Estas fuentes vistas en segundo plano jerárquicamente, son consideradas leyes ordinarias, al ser incorporadas al derecho interno del Estado, cuando son aceptados y ratificados por el Congreso de la República, tomando así fuerza de ley dentro del territorio. Es menester observar que existe una corriente que sostiene que en la articulación entre tratados y derecho interno no existe jerarquía, sino que distribución de materias. En la legislación guatemalteca en materia de Derecho Humanos, los Convenios y Tratados Internacionales aceptados y ratificados, tienen preeminencia sobre la normativa del país, y la aplicación de esta postura es necesaria en materia tributaria, por ser uno de los aspectos de la administración pública en que con mayor frecuencia son violentados estos derechos.

Así en el Artículo 46 de la Constitución Política de la República de Guatemala se establece que “Se establece el principio general de que, en materia de derechos humanos, los tratados y convenciones aceptados y ratificados por Guatemala, tienen preeminencia sobre el derecho interno.”

Es importante aclarar que jerárquicamente no son superiores a la ley ordinaria, si no que tienen la misma categoría, lo relevante es la preeminencia, es decir, el privilegio, ventaja, gracia o favor de considerarlos por lo cualitativo e importante de su materia, y más si la ley ordinaria no desarrolla o queda limitada en cuanto a la protección de los derechos humanos. En materia tributaria, los tratados y convenios internacionales sobre derechos humanos tienen conexión por las violaciones a dichos derechos en relación a la tributación.

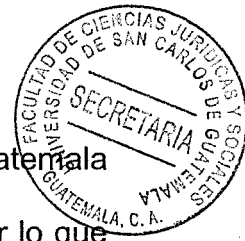


"Para que se cumplan los principios del derecho tributario como lo son capacidad de pago, equidad y justicia tributaria, doble tributación, No confiscación, los convenios firmados por Guatemala tienen preeminencia sobre el derecho interno."¹⁰ Por lo anteriormente aportado por la autora, tales tratados y convenios internacionales en derechos humanos, son fuente del derecho tributario, debido a que garantizan el cumplimiento a la protección de los particulares sujetos a una obligación tributaria.

El Artículo 44 de la Carta Magna establece que "Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana..." a este respecto los derechos inherentes a la persona individual son los derechos a la no confiscación, a la equidad y a la igualdad, por la tutelaridad de que debe gozar la persona para vivir una vida digna, misma que se logra en gran parte con el respeto a mantener su propio patrimonio, su trabajo, su industria y su comercio, sin por ello dejar de cumplir con sus obligaciones financieras para el desarrollo de la sociedad.

-La ley: El conjunto de normas jurídicas especializadas creadoras de tributos, que deben atender a los principios constitucionales, es la fuente inmediata del derecho tributario, ubicada en segundo plano de observancia, junto con los tratados y convenios internacionales en derechos humanos, considerando su orden y preeminencia. Esta fuente enfatiza la forma de su creación como origen de su manifestación, para que ésta sea el punto de salida para el desarrollo del derecho tributario, porque atiende al principio

¹⁰ Berlini, Antonio. Principios de derecho tributario. Pág. 66.



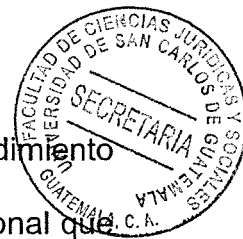
de legalidad, puntualizando que solamente el Congreso de la República de Guatemala puede decretar toda norma tributaria, así como las bases de la recaudación; por lo que la ley tributaria es todo acto emanado del poder legislativo, sancionado conforme al procedimiento legislativo previamente establecido.

En Guatemala, el derecho tributario tiene su fuente en la Ley como Ley Formal porque ha recorrido el procedimiento legislativo, y no como ley material, porque los acuerdos o resoluciones no son fuente del derecho tributario, según lo establecido en el Artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas, que indica: “La ley es la fuente del ordenamiento jurídico...”

El fundamento legal de lo expresado, lo encontramos en el Artículo 2 del Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República y todas sus reformas, que textualmente establece que: “Son fuentes del ordenamiento jurídico tributario y en orden de jerarquía:

- Las disposiciones constitucionales.
- Las leyes, los tratados y las convenciones internacionales que tengan fuerza de ley.
- Los reglamentos que por Acuerdo Gubernativo dicte el Organismo Ejecutivo.” A este respecto se puede observar en el texto de la ley que las fuentes están debidamente delimitadas acorde al orden jerárquico.

-Decretos leyes: A este respecto, como fuente de derecho tributario, pueden dictarse decretos con fuerza de ley ordinaria, en casos extraordinarios de necesidad y de urgencia, emitiéndose los mismos cuando el orden constitucional del Estado se rompe o se interrumpe, en sus diferentes manifestaciones. La cualidad de esta fuente es que

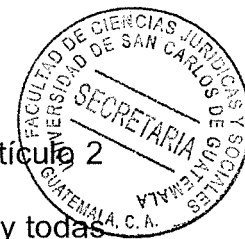


mantiene su fuerza de ley, sin haber sido creada a través o llevando el procedimiento legislativo ordinario, ni por el órgano correspondiente según el orden constitucional que ha sido roto o interrumpido.

Según el Artículo 2 del Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas, sin embargo, es importante considerarla, debido a que cuando el ordenamiento jurídico es interrumpido o es roto, el mismo ya no es de observancia, procediendo a emitir esos decretos leyes.

-Reglamentos: Normas que nacen debido a una ley ordinaria o decreto ley, que desarrolla lo enunciado en su ley, sin contravenirla, y necesarias para la ejecución de las leyes, ocupando una posición de subordinación con relación a la misma. La reglamentación de las leyes es una función administrativa que corresponde al poder ejecutivo, y su función es la de desarrollar la Ley, no sobreponerse a ella, ni crear nuevas figuras que no se encuentren contempladas en la misma, aclarando que no son los reglamentos administrativos que puede crear el Organismo Ejecutivo.

El último párrafo del Artículo 239 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece "...Son nulas ipso jure las disposiciones, jerárquicamente inferiores a la ley, que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo. Las disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer los procedimientos que faciliten su recaudación."



El mismo principio se encuentra regulado en el ordenamiento ordinario, en el Artículo 2 del Código Tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y todas sus reformas. En Guatemala la mayor parte de las leyes tributarias tiene su respectivo reglamento, que en la práctica son de suma utilidad para el desarrollo de la misma ley.

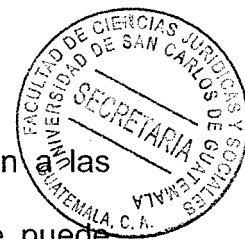
Históricamente ha habido normas reglamentarias que contienen dentro de su normativa aspectos que tratan de superar deficiencias de la ley, subordinándose a la misma, lo que hace al reglamento nulo de pleno derecho en el caso concreto. De allí la imperiosa necesidad de la debida aplicación del mismo por parte de las autoridades; el reglamento es jerárquicamente inferior a la ley y necesario para su desarrollo.

1.4. Relación jurídica tributaria

"Es el vínculo que existe entre un sujeto activo y un sujeto pasivo, derivado de una ley tributaria, donde surgen derechos y obligaciones ya sean de carácter sustantivo, formal, y/o de tolerancia, producto de la potestad tributaria al establecer todos los elementos necesarios para su existencia. Es imperativo que concurren los elementos de la relación jurídico-tributaria, para que la misma prevalezca, de lo contrario, no se provoca ningún derecho u obligación que exigir o cumplir."¹¹

Cuando se refiere a obligaciones de carácter sustantivo, éstas conllevan el cumplimiento de dar, y comúnmente en el derecho tributario se refiere al pago de tributos, generalmente

¹¹ Rodas Martini, Pablo. El reto es trazar lineamientos de largo plazo. Pág. 90.



de impuestos, multas, intereses, etc. Para las de carácter formal, se refieren a las obligaciones de hacer o no hacer, como ejemplo de dichas obligaciones, se puede mencionar entre muchas, aquellas de hacer, como presentar una declaración, u operar los registro en sus respectivos libros; las de no hacer, como las de abstenerse de hacerlo o de no incluir dentro de la operación, gastos que no sean del giro normal de la misma, utilizar documentos legales que no se encuentren dentro de un período impositivo o que adolezcan de requisitos esenciales.



CAPÍTULO II

2. El impuesto único sobre bienes inmuebles

Se puede decir que este impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, integrando los mismos al terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes.

2.1. Aspectos generales

En cuanto a los antecedentes del actual Impuesto sobre Inmuebles datan del Decreto Número 37-78, que dispuso la transferencia del 50% de la recaudación para las municipalidades; el Decreto Número 62-87: Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, que fusionó el Impuesto Territorial y el Arbitrio de Renta Inmobiliaria, mediante el establecimiento de un nuevo mecanismo para revaluar los bienes inmuebles, el autoevaluó.

Con el Decreto Número 57-94, que reformaba los artículos 2 y 8 del Decreto Número. 62-87, se estableció la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Finalmente, el Decreto Número 15-98: Ley actual del Impuesto Único Sobre Inmuebles, fortalece la descentralización del impuesto a las municipalidades.

El Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles



situados en el territorio de la República de Guatemala.

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

Respecto del impuesto sobre bienes inmuebles, a partir de 2010 se ha incrementado su recaudación municipal "como parte de la labor realizada por el Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral".

El artículo 5 de la Ley del Impuesto Único sobre Bienes Inmuebles determina que en primera instancia la actualización del valor fiscal de un inmueble se determina por auto avalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta ley. Dicha declaración tributaria deberá ser revisada por la Municipalidad conforme al Manual de Avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal.

Sin embargo, la doctrina ha cuestionado la constitucionalidad del impuesto, en un país donde la economía agraria se fundamenta en la tendencia de la tierra o derecho de propiedad.

Considerando que no contiene hecho generador atribuible a la base imponible, puesto que la propiedad es una mera manifestación de la riqueza. Además, se ha criticado que el manual de avalúos vulnere el principio de legalidad, puesto que el Ministerio de Finanzas (o como lo hicieron algunas Municipalidades) podrían incluir parámetros



antojadizos para manipular la base imponible.

Además, se vulnera el principio de capacidad de pago, puesto que la propiedad del inmueble es independiente de la disponibilidad de efectivo para el pago del impuesto.

Todas las municipalidades del país pueden adquirir las competencias de administración y recaudación del IUSI, pero para esto deben llenar una serie de requisitos, tanto Centro de Investigaciones Económicas Nacionales.

Para lograr la absorción de las competencias citadas, las municipalidades deben realizar ciertas gestiones en donde se involucra tanto a los representantes de la municipalidad que solicita, como también personas de entidades gubernativas que son las encargadas de coordinar todo lo relacionado con el traslado del IUSI, a aquéllas.

El procedimiento para la descentralización del IUSI es el siguiente:

- a) El Concejo Municipal aprueba el traslado de las competencias de administración y recaudación del IUSI, hacia la municipalidad.
- 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) Ministerio de Finanzas Públicas recibe documentación y elabora Acuerdo Ministerial, para hacer efectiva la descentralización.

Las instituciones que se involucran en este tema son la DICABI, y el programa IUSI, que está adscrito al Ministerio de Finanzas Públicas y cuya misión es capacitar oficialmente a las autoridades, funcionarios y técnicos municipales en el tema referido.

Aparte del Acuerdo Municipal de traslado de la administración y recaudación del IUSI, se entrega un documento que hace referencia entre otros, a los temas siguientes:

Determinación de límites municipales y de bienes inmuebles propios de su jurisdicción.

Actualización de información del registro inmobiliario, como avisos notariales, inscripción de nuevos bienes inmuebles y actualización de valores de los mismos.

Facturación.

Cuenta corriente.

Distribución de fondos.

Cobro del impuesto.

Actualización de registros inmobiliarios, como registros de construcciones, adiciones y mejoras.

Avalúos.

Con la información proporcionada cada municipalidad en forma directa inicia la administración y recaudación del IUSI, lo que implica la emisión de resoluciones, las



cuales deben notificarse a los contribuyentes para que tengan validez jurídica.

Seguidamente se enumeran los tipos de resoluciones que las municipalidades deben emitir dentro de este proceso del traslado del IUSI:

Resolución de aprobación de autoavalúo o avalúo.

Resolución de aceptación o negación de impugnación.

Resolución aprobando el nuevo valor del bien inmueble, por construcción, adiciones y mejoras.

Resolución de actualización de ubicación del inmueble.

La Dirección de Catastro y avalúos de Bienes Inmuebles, (DICABI) continúa gestionando el impuesto en aquellas municipalidades que no han descentralizado su cobro. De los fondos recaudados, corresponderá a las municipalidades lo siguiente: a) El 100% recaudado de los contribuyentes afectos al 2 por millar. b) El 75% recaudado de los contribuyentes afectos al 6 ó 9 por millar de los bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción territorial y el 25% para el Estado.

El hecho generador o hecho imponible es la situación jurídica de ser propietario o poseedor a título de dueño de un bien inmueble. El hecho generador en el impuesto único sobre inmuebles según el Decreto 15-98, recae en la propiedad del bien inmueble.

Son sujetos del Impuesto: los propietarios, los poseedores, y los usufructuarios de bienes del Estado. Son propietarios, todas aquellas personas individuales o jurídicas, que tienen



título legal de sus bienes inmuebles. Por lo que bien inmueble debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Son poseedores de bienes inmuebles, todas aquellas personas individuales o jurídicas, que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad. Son usufructuarios, aquellas personas individuales o jurídicas que, mediante contrato de usufructo, disfrutan de bienes inmuebles propiedad del Estado.

En la práctica, los poseedores, si el inmueble no está matriculado, no tributan, y quedarían excluidos, los arrendatarios de bienes del Estado, y las tierras de las comunidades indígenas.

Según la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, son responsables solidarios y mancomunados los siguientes:

Los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios de bienes inmuebles;

Los Fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;

Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal;

Las personas individuales o jurídicas por el impuesto que se adeude a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título;

Los sujetos del impuesto o su representante legal tienen la obligación de concurrir a citaciones y a proporcionar la información pertinente que les sea requerida para el establecimiento, actualización y mantenimiento de la matrícula fiscal.

La Municipalidad deberá convocar a los contribuyentes y responsables sus apoderados o representantes legales, deberán presentar un auto-avalúo, como declaración del valor de cada inmueble (artículo 6).



Los auto-avalúos, serán recibidos por la Dirección o la municipalidad quienes los revisarán de oficio, pudiéndose efectuar las inspecciones de campo que se estimen convenientes para verificar los valores consignados en los mismos.

En el supuesto de resultar ajustes a los valores o rectificación de datos, se procederá conforme lo dispuesto por esta ley. Como se aprecia, la Ley otorga autonomía a cada Municipalidad para el establecer el procedimiento de revisión e inclusive los criterios de valoración siempre de conformidad con el Manual del Ministerio de Finanzas Públicas

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

El artículo 3 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, dispone que: "El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre 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. Para los efectos de la determinación del impuesto, no integrará la base imponible el valor de los bienes siguientes: 1. La maquinaria y equipo, 2. En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades. Para los efectos de este impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan una producción superiora tres (3) años." Se han apuntado algunos factores de las diferencias relativas entre valores: "Seguramente haya inmuebles que, porque no se han negociado en mucho tiempo, por ejemplo, están en la matrícula correspondiente registrados a menos de una vigésima parte de lo que valen, mientras que otros, que forman parte de desarrollos inmobiliarios



recientes, financiados por los bancos del sistema, muy probablemente figuran a más de dos tercios de su valor de mercado. Una de las razones por las cuales esta situación ha llegado tan lejos, me parece, se debe a que el IUSI grava tanto el suelo como también lo que sobre el mismo se edifica.

Así, dos terrenos vecinos de iguales medidas pueden ser declarados a valores tan diferentes como si estuvieran situados a decenas de kilómetros de distancia. Basta que en uno haya una edificación de mucho valor y en el otro haya una galera —cosa que no es nada inusual en muchas de las ciudades del país—. En esas circunstancias, es decir, de tanta falta de uniformidad, es casi imposible que la Administración Tributaria —sea la nacional o las de las municipalidades— pueda detectar las subvaluaciones o diferencias de valor injustificadas.

La actualización (al alza o a la baja) de una propiedad es un aspecto sí contemplado en la Ley a tal efecto, el artículo 5 establece:

“Artículo 5. De la actualización del valor fiscal. El valor de un inmueble se determina:

Por autoavalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta Ley;

Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección o en su caso la municipalidad cuando ya esté administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal.



Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario; este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmando por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado; y,

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

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

El autoavalúo consiste en valorar sus bienes por el propietario en forma voluntaria y con fines de pago (voluntario también) del impuesto. Como ha quedado mencionado, nunca podrá ser menor al valor que ya tienen asignados en la matrícula fiscal.

Artículo 6 de la Ley dispone: “Del autoavalúo: Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar un autoavalúo, como declaración del valor de cada inmueble, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio o la municipalidad respectiva, que publicarán las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración, incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de esta ley no tuvieran matricula fiscal abierta.

La Dirección o la municipalidad, según corresponda, procederá a revaluar de inmediato aquellos inmuebles que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizar esta



revaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos e indirectos asociados con el avalúo así contratado serán cargados a cuenta del contribuyente de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio o la municipalidad y basada en el valor del inmueble.

Los autoavalúos a que se refiere este artículo, serán recibidos por la Dirección o la municipalidad quienes los revisarán de oficio, pudiéndose efectuar las inspecciones de campo que se estimen convenientes para verificar los valores consignados en los mismos. En el supuesto de resultar ajustes a los valores o rectificación de datos, se procederá conforme a lo dispuesto por esta ley.”

Para poder realizar el avalúo directo, es precisa la aplicación del Manual emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas. Como se señaló: “Actualmente no es posible actualizar el valor fiscal de bienes inmuebles, a través del avalúo directo, en virtud que con la entrada en vigencia del manual de avalúos emitido por Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) las municipalidades que administren y cobren el impuesto único sobre inmuebles deben hacer un estudio técnico, para determinar zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas económicas haciendo un estudio de valores de mercado y sectorizando las zonas, que conforman el municipio. Una vez establecidos los valores comerciales, de conformidad con el manual de avalúos, las municipalidades a través del Concejo Municipal deben aprobar estos valores y presentarlos a la DICABI, para que éste los analice y los apruebe. Una vez aprobados los traslada a la municipalidad para que establezca los porcentajes a utilizar, mismos que van del 20% al 50% de descuento de

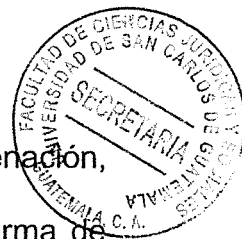


esos valores comerciales para que sean aplicados como base imponible del impuesto único sobre inmuebles”.

Sobre el informe de valuador autorizado por la DICABI, profesional o técnico contratado por el propietario, es una variante de avalúo voluntario por el propietario, como un elemento probatorio dentro del expediente de valuación del inmueble ante DICABI o la Municipalidad. Y debe ir acompañado de los siguientes documentos:

Solicitud del propietario o poseedor del inmueble dirigida a la DICABI o la municipalidad
Informe de avalúo bajo juramento, con fecha no mayor a seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación de inmueble; Certificación del Registro General de la Propiedad, extendido en fecha no mayor a los seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación del bien inmueble; Plano o croquis de localización, en formato A3 o A4; para bienes inmuebles urbanos: se dibujará la manzana donde esté ubicado el inmueble, indicando la nomenclatura municipal; Para bienes inmuebles colindantes a centros poblados: se indicarán las vías de acceso y elementos de infraestructura que se consideren permanentes, como escuelas, iglesias, centros de salud, gasolineras etc...; para bienes inmuebles rurales: se indicará la población más cercana, indicando distancias y vías de acceso, además de referenciar las aldeas, caseríos, fincas, ríos etc...; Fotografías de vías de acceso, fachada de la construcción, del interior de la construcción y el terreno.”

Se entiende que puede recurrirse a este sistema cuando se duda del valor que la DICABI o la Municipalidad pudiera asignarle al bien inmueble. Finalmente, puede reevaluarse por



medio del valor consignado en aviso notarial (valor base del contrato de enajenación, que puede ser el comercial en los contratos bancarios), “por lo que esta forma de actualización es el único medio que permite una eficiente recaudación del impuesto”.



CAPÍTULO III

3. Sistema de valuación de bienes inmuebles

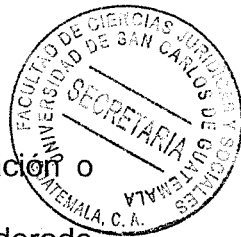
El término valor tiene diferentes definiciones en función del objeto y destinatario de su determinación. Se suele hablar de valor de empresas en marcha cuando se trata de un activo comercial en plena actividad; valor de liquidación si la venta del bien debe hacerse en un tiempo más o menos inmediato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

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

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

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

a) Sistema de análisis de las ventas: Con este sistema el mejor índice del valor de mercado es el precio que se paga cuando un bien inmueble es cedido o cambia de



propietario a través de la enajenación, el uso de esta información en la tasación o valoración de bienes inmuebles se denomina sistema de análisis en ventas, considerado en la actualidad como el más preciso para determinar el valor.

b) Sistema de capitalización de rentas: En este sistema para su aplicación, el valor corriente de la propiedad puede establecerse calculando la renta que producirá el bien inmueble en el futuro y capitalizándola a una tasa adecuada, su función se da particularmente aplicable para determinar el avalúo de propiedades que no están en el mercado de ventas. Urbanizadores de tipo vacacional o turístico debidamente diseñadas para producir renta a inversionistas, como pueden ser los denominados Condominios de tiempo compartido, en los cuales la venta del bien inmueble en si mismo resulta excesivamente dificultosa dado a el alto número de copropietarios del mismo predio.

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



3.1. Características de la valuación urbana

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

Uniformidad, compensación y bajo costo de administración: El sistema de tasación de bienes inmuebles, para que proporcione una fuente satisfactoria y práctica de ingresos fiscales, debe satisfacer tres criterios esenciales: a) que los avalúos sean uniformes b) que sean compensados y, c) que la administración del sistema resulte relativamente poco costosa.

El criterio de uniformidad en el avalúo se sustenta en el principio de equidad en el tributo; quiere decir que todos los propietarios de bienes inmuebles de valor similar deben estar sujetos a la misma carga tributaria. Que los avalúos sean compensados significa que en la comparación de bienes inmuebles similares deben efectuarse los ajustes que permitan valorar aspectos tales como ubicación, frente y fondo, forma, pendiente y edad de

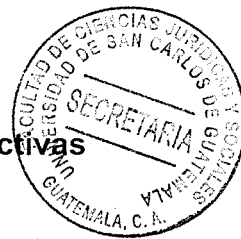


construcción. El concepto de administración relativamente poco costosa del sistema de avalúos está íntimamente relacionado con el grado de eficacia y eficiencia que alcance la administración en el desempeño de su cometido específico.

Situación, infraestructura, servicios y entorno: La localización de un bien inmueble es el factor que más influye en su valoración, condicionado por su situación urbana. Otro aspecto a considerar es el grado de dotación de la infraestructura y servicios, con los que esta rodeado el inmueble siendo estos: accesos, trazados varios, instalación sanitaria (agua y red de alcantarillado) servicio eléctrico, telefónico, transportes públicos.

Tipología constructivas: Se refiere al tipo de edificación existente, tomando en cuenta las características más comunes de las mismas, como el tipo de estructura, el material de las fachadas, los materiales y el tipo de techo, el diseño arquitectónico, el tamaño de los edificios y otros.

La tipología constructiva en una edificación se establece con base en la interrelación de dos condiciones principales: el uso o destino de la construcción el sub-uso y su categoría, estimando ésta en función tanto de los materiales como del sistema constructivo empleando en su ejecución, considerándose para ello como elementos singulares del edificio sus muros, entrepisos y el techo.



3.2. Factores que modifican sobre el valor base, de las tipologías constructivas

-Depreciación: Se define como la pérdida de valor que sufre un bien por cualquier causa, ya sea por uso, deterioro, tiempo transcurrido u obsolescencia, factores naturales o económicos.

-Erosión del suelo: Se define como el desprendimiento y arrastres acelerado de las partículas del suelo, causada por el agua y el viento, intervienen, por lo tanto, en el fenómeno, un objeto pasivo, que es el suelo, colocado en determinadas condiciones de pendiente, dos agentes activos, el agua y el viento y un intermediario, que es la vegetación que regula sus relaciones.

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

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

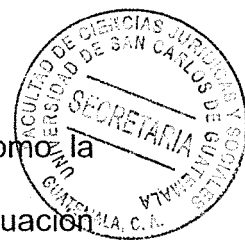
-Obsolescencia intrínseca: Pérdida del valor causado por factores distintos al deterioro físico como, por ejemplo: un mal diseño, ubicación de la vivienda en un sector que no le corresponde debido al costo de construcción, mala distribución de ambientes, pérdida de valor en la zona.



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

-Proceso de valuación: El proceso de valuación es una secuencia de actividades técnicas las que adecuadamente aplicadas permiten determinar el valor a los bienes inmuebles y con ello elaborar y mantener actualizado el registro fiscal para fines tributarios de los bienes inmuebles para un territorio dado. Este proceso de valuación debe sustentarse con el registro de información municipal cuando éste ya este previamente establecido. El proceso de valuación adicionara la información relativa a los valores fiscales de los bienes inmuebles, producto del resultado de un proceso de investigación económica y de cálculo matemático estableciendo los valores para la tierra en cada Zona Homogénea Física, así como el valor en cada tipología en lo referente a las construcciones.

La práctica de valoraciones inmobiliarias requiere de un procedimiento que facilite los trabajos de recopilación de la información, calculo y registro a realizar. En ese sentido para determinar el valor base del terreno, se deben definir áreas homogéneas donde se puedan establecer valores unitarios de forma general, de acuerdo con los siguientes procedimientos técnicos: Recorridos, Elaboración de planos de variables, Superposición de planos para definición de zona homogéneas físicas, Procedimientos para investigación, Métodos de cálculo para establecimiento de valores unitarios finales Aplicación de valores a cada predio y, Avalúos de prueba.



Entonces para entender el significado de la base imponible del impuesto como la valuación fiscal de inmueble que surge de las operaciones de catastro. Esta valuación suele ajustarse mediante los coeficientes de actualización que se fijan en norma anual.

Entonces se puede decir que la tasa imponible es el porcentaje que se aplica para la determinación del impuesto que se establece por medio de escalas, se trate de bienes inmuebles urbanos o rurales, es de tipo proporcional.

De conformidad con el Decreto 15-98, la base imponible del impuesto se determina sumando los valores de los inmuebles que posea un mismo contribuyente, y a esta base imponible se le aplica la tasa imponible de acuerdo con el respectivo intervalo de valor, el producto resultante constituirá el impuesto a pagar.

Formas de actualización al valor fiscal del impuesto único sobre inmuebles: Para una mejor comprensión se hace necesario remitirnos a la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y transcribir los Artículos que se relaciona con el tema. Artículo 5 establece: De la actualización del valor fiscal. El valor de un inmueble se determina: 1. Por autoavalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta Ley; 2. Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección o en su caso la municipalidad cuando ya esté administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal; 3. Por avalúo técnico practicado por valuator autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario; este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmando por el propietario o



su representante legal y el valuador autorizado; y, 4. Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que de lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles. Cuando los valores consignados en los numerales anteriores, sean menores a los valores registrados en la matrícula fiscal, no serán operados por la Dirección o municipalidad respectiva.

Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar un autoavalúo, como declaración del valor de cada inmueble, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio o la Municipalidad respectiva, que publicarán las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de esta ley no tuvieran matrícula fiscal abierta.

La Dirección o la Municipalidad, según corresponda, procederá a revaluar de inmediato aquellos inmuebles que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizar esta revaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos e indirectos asociados con el avalúo así contratado serán cargados a cuenta del contribuyente de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio o la municipalidad y basada en el valor del inmueble.

Los autoavalúos a que se refiere este artículo, serán recibidos por la Dirección o la municipalidad quienes los revisarán de oficio, pudiéndose efectuar las inspecciones de campo que se estimen convenientes para verificar los valores consignados en los mismos. En el supuesto de resultar ajustes a los valores o rectificación de datos, se procederá conforme a lo dispuesto por esta ley.



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

Seguidamente y de manera de ilustración doctrinaria tratare de transcribir los conceptos de autoavalúo proporcionados por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, a saber: Autoavalúo: “Es la acción de cada contribuyente de proporcionar sus datos de identificación personal y de sus bienes inmuebles, así como el valor de los mismos basado en su propio criterio, mediante declaración jurada de bienes inmuebles”

Autoavalúo: Consiste en que cada propietario, poseedor, administrador o representante legal de un inmueble proporcione datos sobre: el contribuyente (propietario y/o poseedor del bien inmueble), sobre el bien inmueble.

Se puede decir que el Autoavalúo: “Es un acto voluntario realizado por el contribuyente mismo que consiste en proporcionar sus datos de identificación personal y estimar el valor de sus bienes inmuebles en la moneda del país de que se trate”.

Estimación de los bienes inmuebles quiere decir que es el mismo contribuyente quien le asigna el precio a sus inmuebles y no admite tercera persona. En la moneda del país de que se trate, de esto desprendemos que debe fijarse un precio en moneda nacional, en el presente caso sus valores en quetzales.

Puede darse un ejemplo del autoavalúo puedo citar; la convocatoria que debe realizar el ente recaudador del impuesto, para que los contribuyentes o propietarios se presenten a llenar el formulario y mediante declaración jurada consignen el valor que estimen le



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

Una de la forma de actualización al valor fiscal en cuanto la experiencia de los técnicos catastrales, de la Dirección de Catastro de las diferentes municipales, podría decirse también que presenta debilidades en el proceso de aplicación, para que el ente recaudador y administrador del impuesto, pueda exigir el cumplimiento de la declaración fiscal, por carecer de medios coercitivos para su cumplimiento.

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



Entonces podría decirse que es la forma más eficiente para establecer con mejor criterio fiscal la base de imposición; puesto que el Estado a través de un valuador es quien le asigna el valor al inmueble, determina con claridad el valor que le corresponde a cada propiedad, en la presente investigación daremos a conocer las divergencias existentes en lo que respecta al avalúo directo que practica el ente recaudador del impuesto.

Actualmente no es posible actualizar el valor fiscal de bienes inmuebles, a través del avalúo directo, en virtud que con la entrada en vigencia del manual de avalúos emitido por Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) las municipalidades que administren y cobren el impuesto único sobre inmuebles, deben hacer un estudio técnico, para determinar zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas económicas haciendo un estudio de valores de mercado y sectorizando las zonas, que conforman el municipio.

Posteriormente una vez establecidos los valores comerciales, de conformidad con el manual de avalúos, las municipalidades a través del Concejo Municipal deben aprobar estos valores y presentarlos a la DICABI, para que éste los analice y los apruebe. Una vez aprobados los traslada a la municipalidad para que establezca los porcentajes a utilizar, mismos que van del 20% al 50% de descuento de esos valores comerciales para que sean aplicados como base imponible del impuesto único sobre inmuebles.

Por lo anteriormente expuesto, se puede indicar que este mecanismo de actualización al valor fiscal a través del avalúo directo, posee debilidades técnicas que no permiten su aplicación dando lugar a que el ente recaudador y administrador del IUSI, no pueda

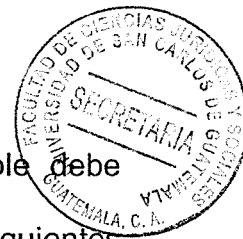


actualizar el valor fiscal a propiedades inscritas con un valor subvalorado, produciendo una deficiente recaudación del impuesto.

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

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

1. Primer paso se tiene el informe del avalúo, que no es más que el medio de comunicación entre el valuador autorizado y al institución responsable de los registros de matricula fiscal para efectos del registro y administración del impuesto único sobre inmuebles.
2. Segundo paso se encuentra el contenido que refleja el trabajo del valuador autorizado y que debe contener la descripción de las características intrínsecas y extrínsecas del bien inmueble en estudio valuatorio,
3. Tercer paso un dato muy importante que no se puede pasar por alto, es el plazo de validez que tiene el avalúo, dentro de los seis meses siguientes a su elaboración.



4. Cuarto paso el más importante, el expediente de valuación de inmueble debe presentarse al DICABI o municipalidad, el cual debe ir acompañado con los siguientes documentos: Solicitud del propietario o poseedor del inmueble dirigida a la DICABI o la municipalidad; Informe de avalúo bajo juramento, con fecha no mayor a seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación de inmueble; Certificación del Registro General de la Propiedad, extendido en fecha no mayor a los seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación del bien inmueble; Plano o croquis de localización para bienes inmuebles urbanos: se dibujara la manzana donde esté ubicado el inmueble, indicando la nomenclatura municipal y para bienes inmuebles colindantes a centros poblados: se indicaran las vías de acceso y elementos de infraestructura que se consideren permanentes, como escuelas, iglesias, centros de salud, gasolineras etc. Fotografías de vías de acceso, fachada de la construcción, del interior de la construcción y el terreno.

La persona que practica el avalúo fiscal debe ser un profesional técnico, que cuenta con la autorización y registro de la DICABI. Así mismo puede practicar toda clase de avalúos que sea requerido, en cualquier parte de la República de Guatemala.

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



Con esta forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, no existe dificultad para determinar el capital afecto que le corresponde a cada inmueble, en virtud que el ente administrador y recaudador del impuesto toma como valor base, el consignado en el contrato de enajenación, por lo que esta forma de actualización es el único medio que permite una eficiente recaudación del impuesto.

CAPÍTULO IV



4. Equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles

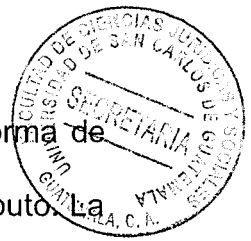
Para darle el análisis respectivo sobre el tema de equidad tributaria en la aplicación del impuesto único sobre inmuebles y la justicia fiscal se refieren a la utilización de los recursos tributarios en aquellas actividades gubernamentales que benefician a todos. La realización de obras de infraestructura es uno de los temas bastante controversiales que podrán ilustrar el punto de la mejor manera posible.

Según Giannini hace notar que el impuesto inmobiliario es el más antiguo de los impuestos directos. La tierra era la fuente primordial de riqueza y por eso era la preferida entre los diversos objetos de imposición, puesto que ofrecía una base estable y segura para la realización del cobro del tributo.”¹²

Este tributo se ajustaba a la idea de que el Estado tenía derecho originario sobre todo el suelo sujeto a su poder, por lo que era lógico que participara en cierta medida de los frutos de la tierra.

Al paso del tiempo hizo evolucionar la concepción sobre este impuesto, así como consideración teórica en cuanto a su fundamento. La riqueza mobiliaria adquirió una importancia predominante con relación a la riqueza inmobiliaria. La tierra dejó el único

¹² Ramón Valdez Acosta. Desalma. *Instituciones del Derecho Tributario*. Pág. 96.



bien demostrativo de riqueza y el gran auge del patrimonio exteriorizado en forma de valores mobiliarios de todo tipo hizo perder la antigua preponderancia de ese tributo. La evolución de las teorías jurídico-tributarias demostró que el fundamento del impuesto inmobiliario no era diferente del fundamento de los diferentes impuestos.

Siendo el fundamento general de todos los impuestos el deber solidario de los ciudadanos de contribuir al mantenimiento del estado en la medida de las posibilidades de cada uno, siendo la tierra una de las formas de exteriorización de capacidad contributiva, y se considera que su propiedad sea objeto de gravámenes. La propiedad inmobiliaria no es más que una de tantas formas en que la potencialidad económica de los contribuyentes se manifiesta y de ahí que se considere hecho imponible a los efectos de la tributación.

4.1. Equidad

Quiere decir que implica un trato diferenciado en cuanto a situaciones específicas, siempre con el fin de lograr igualdad en el ejercicio de derechos, pues todas las personas son sujetos sociales de derechos.

Podría decirse en términos generales que siendo el derecho un sistema compuesto por una serie de reglas que buscan la convivencia pacífica de los hombres en sociedad, y que busca la justicia en las relaciones que surgen como consecuencia de la interacción que se da en los diferentes ámbitos de la vida en sociedad. También podría entenderse que como consecuencia, el derecho cumple una función integradora primordial en la sociedad pues se entromete en aquellas aristas de las relaciones sociales que



evitan el caos y la anarquía, y que permiten a su vez la estabilidad y el progreso de la sociedad.

Por parte de Estado y el derecho serán un mecanismo de control social que tiene como objeto garantizar la organización estatal a quien se le atribuye la facultad de dictar las leyes e imponerlas coercitivamente, y la de otorgar garantías sociales a las personas que hacen parte de un determinada sociedad, ya sea en su relación con el Estado o las relaciones entre particulares.

Buscando de esta manera la equidad entre los tributos por parte de los contribuyentes y la manera que la utilizara el Estado para buscar el mejoramiento por ejemplo el bienestar social para todos los ciudadanos de dicho país.

Así, que se puede entender que el derecho tributario es la parte del derecho que regula los tributos, tanto en su establecimiento como en su aplicación, y las obligaciones tributarias accesorias, es la parte de la ciencia jurídica que se ocupa del estudio de los vínculos entre el Estado y sus asociados como contribuyentes. Estudiar el derecho tributario es pues estudiar las obligaciones tributarias, en sus aspectos jurídicos.

Y siendo una obligación de cada ciudadano de pagar tributos, como está descrito por la norma en su estructura objetiva y en cuanto al sujeto al que se le atribuye para imponer la consecuencia de que extinga la obligación que ha nacido por la ocurrencia del mismo.

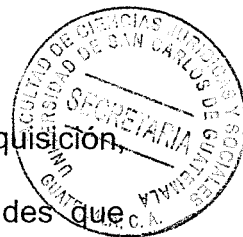


4.2. El tributo

Se entiende el tributo como la conformación de una relación jurídica tributaria de tipo complejo en la cual concurren una serie de elementos y principios que evidencian la independencia de esta rama del derecho.

El concepto de obligación tributaria sustancial, para aludir al compromiso de pago de la deuda tributaria predicable del sujeto pasivo; la existencia de obligaciones tributarias instrumentales o formales, cuya relación de medio a fin con el cumplimiento efectivo de la obligación sustancial no descarta, sin embargo, su condición de principales y no de accesorias; el origen legal de la obligación, a tal punto de la doctrina suele referirse al tributo como una obligación legal con régimen especial; el poder de imperio, como originario de la decisión unilateral e imprescindible del estado de establecer tributos.

La necesaria inmanencia de capacidad contributiva a afectar con motivo de la repercusión del tributo, como principio fundamental para el objetivo de la justicia en la tributación; la adopción de reglas peculiares y típicas de esta especialidad, que contrastan con las generales del derecho común, como ocurre con el reconocimiento de capacidad jurídica tributaria para entes y conjuntos de bienes que no la tienen según el derecho en general, como los consorcios, las sucesiones ilíquidas y las fiducias.



Son muchos los inmuebles que están con su avalúo actualizado por reciente adquisición, como la vivienda o la construcción nueva autorizadas por las Municipalidades que registran internamente estas construcciones o mejoras, se enfrentan los propietarios que su bien inmueble adquiere mayor valor y consecuentemente conforme a la justicia tributaria debe pagar más por concepto de este impuesto.

Sin embargo, respecto a la equidad tributaria, la ley puede estar generando una desproporcionalidad en la determinación del impuesto mediante las escalas y tasas establecido en el artículo 11 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, puesto que aritméticamente un bien inmueble de mayor valor aplicando una tasa fija para todos los contribuyentes, siempre pagaría más.

No obstante esta razonabilidad, la norma citada impone una proporcionalidad derivada de las escalas y tasas (exento, 2, 6 y 9 por millar), según la valuación del bien inmueble, que afecta al contribuyente, no por una vez, sino de forma permanente sobre el bien inmueble, que genera un agravio comparativo en relación a los bienes de menor valor dentro de la misma escala y entre las otras escalas, que connota una especie de castigo, ya no carga tributaria, el hecho que las personas aumenten la plusvalía de sus bienes inmuebles, construyan viviendas o ambientes para el trabajo, amplíen o realicen mejoras en sus viviendas.

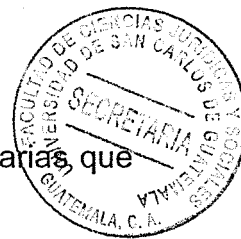


4.3. La importancia de las autoridades rectoras de la administración, fiscalización y recaudación del IUSI

Son todos los entes comprendidos dentro de la administración pública encargados de que los impuestos sean recaudados de la manera que la ley establece, desde su administración.

-El Ministerio de Finanzas Públicas: “es el Ministerio encargado de dirigir las finanzas de Guatemala, por lo cual le corresponde cumplir y hacer cumplir todo lo relativo al régimen jurídico hacendario del Estado, incluyendo la recaudación y administración de los ingresos fiscales, la gestión de financiamiento interno y externo, la ejecución presupuestaria y el registro y control de los bienes que constituyen el patrimonio del Estado. En lo relativo a la recaudación tributaria, control aduanero y otros, el Ministerio de Finanzas Públicas es ayudado por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Este Ministerio lleva el control y registro sobre los cobros municipales, así como de asesorar y orientar a las municipalidades en el proceso de descentralización, a través de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles más conocido como DICABI y la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) se encarga de cobrar el impuesto correspondiente a los municipios que no lo hacen en forma descentralizada y la Contraloría General de cuentas es la encargada de fiscalizar el uso de dicho impuesto. Entre las funciones del Ministerio de Finanzas Públicas encontramos: la planificación, programación, organización, dirección, ejecución, supervisión y control de



todas las actividades que tengan vinculación con las relaciones jurídico- tributarias que surjan de la aplicación y fiscalización de los tributos.

-Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles: Es la institución encargada del registro, control y fiscalización de los bienes inmuebles, es una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, responsable de administrar los impuestos al patrimonio como lo son el Impuesto Único Sobre Herencias, Legados y Donaciones, por lo que es la encargada de establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país.

Esta institución fue creada mediante Acuerdo Gubernativo, Ley de Creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) en fecha 28 de diciembre 1978. Dentro de su administración cuenta con la Unidad de Asesoría técnica y municipal que se encarga de brindar asesoría a distintos consejos municipales en relación al Impuesto Único Sobre Inmuebles IUSI.

Uno de los departamentos más importantes de esta dirección es el de avalúo de bienes inmuebles, pues es el encargado de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles así como de verificar y aprobar los avalúos presentados por valuator autorizado, investigar valores de la tierra y la construcción en el territorio nacional y prestar asesoría a las municipalidades en materia devaluación inmobiliaria.

En el Departamento de Registros Fiscales que también pertenece a esta institución se dirigen y coordinan las actividades para mantener actualizados los registros inmobiliarios



de los bienes inmuebles de toda Guatemala y sus propietarios, dentro de sus principales funciones se encuentran las siguientes:

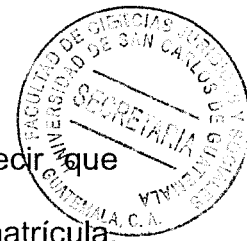
- a. Registro de avisos notariales de traspaso de bienes inmuebles.
- b. Emisión de certificaciones de carencia de bienes.
- c. Trámite de solicitudes de rectificaciones de datos de los contribuyentes o de los bienes inmuebles.
- d. Elaboración de informes matriculares para instituciones que los requieren.
- e. Emisión de estados matriculares.

Matrícula fiscal Matrícula se puede de

finir como: "inscripción que se hace en un registro de personas, cosas, actos o circunstancias; sirve para dar eficacia determinada a aquello que es objeto".

La matrícula fiscal es donde se encuentran registradas todas aquellas propiedades declaradas por los contribuyentes y que son inscritas bajo sistema electrónico específico, en los cuales cada propietario encuentra clasificada su matrícula.

En Guatemala y de conformidad al tema presente se entiende que matrícula fiscal es la inscripción del conjunto de propiedades que posee un individuo en un determinado lugar, esta inscripción o matrícula fiscal es establecida a los bienes inmuebles por medio de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles bajo el sistema de folio real y debe crear los sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los inmuebles para efectos impositivos. También se debe basar en el manual de avalúos actualizado.

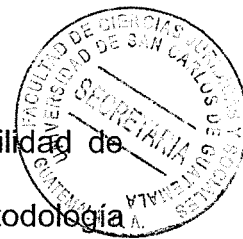


Esta matrícula debe cumplir con el control departamental, esto quiere decir que dependiendo del lugar en donde esté ubicado el inmueble se le apertura una matrícula, si una persona posee inmuebles en diferente departamento cada inmueble deberá tener su matrícula fiscal.

Según el Artículo 19, Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, indica: Debe entenderse como folio real, 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 con base en los documentos pertinentes, ya sea por medio de libros, mediante sistemas computarizados o cualquier otro medio similar, siempre que estos últimos sean auditables.

La Matricula Fiscal, es de gran importancia para la Superintendencia de Administración Tributaria dado a que, mediante los valores de los bienes inmuebles registrados en ella, permiten el cálculo de los impuestos que afectan a los bienes inmuebles como, el IVA, impuesto de Herencias, Legados y Donaciones y IUSI, sirve de base para extender las carencias de bienes inmuebles.

En el Artículo 16 la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles indica que se debe de formular un manual técnico el cual deberá ser actualizado por lo menos cada cinco años y el mismo deberá autorizarse mediante acuerdo ministerial. En agosto del año 2005 entró en vigor el Manual de Valuación Inmobiliaria, allí describe el procedimiento que permite a los municipios actualizar sus valores catastrales.



Es necesario analizar este nuevo manual, a la luz de su viabilidad y factibilidad de aplicación, de tal manera que pueda darse una opinión sustentada sobre la metodología establecida para la valuación masiva y la obtención de una tabla de valores actualizada que permita comparar éstos con los valores catastrales existentes, el valor de la tierra en el área urbana y de la construcción, derivadas de estudios a nivel municipal de las diferentes zonas.

Es importante aclarar que la manera en que se encuentran los diferentes grupos poblados del país, sus servicios públicos, condiciones de vías, arquitectura, mercado, conformación, factores adversos y construcción, los hace diferentes uno del otro y esto hace que el valor de la tierra sea variable, esto permite definir sectores tanto para las características físicas como para los valores, que a su vez definen las zonas semejantes físicas y económicas.

Las construcciones que se dan en cada sector pueden ser identificadas en cada área sea esta urbana o rural con base a características estandarizadas que sirvan de guía para definir la tipología constructiva o en todo caso un estudio individualizado si fuera muy marcada la diversificación entre construcciones de un mismo sector, todo eso permite valorar correctamente los bienes inmuebles fiscalmente afectos para una primera valuación o bien para la actualización de valores.

Para la valuación de bienes inmuebles en el área rural se seguirán considerando las tablas de clasificación del suelo de acuerdo a su vocación agrícola, mismas que obedecen a un estudio de suelos muy detallado. También para la construcción en el área rural, se aplicarán tablas de valores elaboradas de acuerdo a la tipificación de la



construcción en el núcleo urbano más cercano, y para las construcciones secundarias existentes se utilizarán las tablas incluidas en este manual.

La Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles por medio del manual de valuación que contribuye a modernizar el sistema valuatorio de los inmuebles para sus fines impositivos, el cual se basará en estudios de situaciones reales que se realizarán en cada municipio, promoviendo con ello equidad y justicia en la aplicación del cobro del impuesto en mención.

Los municipios constituyen la unidad política y administrativa más pequeña, el nivel de gobierno más inmediato de participación ciudadana en asuntos públicos en el país. Por lo que en el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala identifica su autonomía y con esa base norma las funciones de elegir a sus propias autoridades, de obtener, disponer de sus recursos y la de atender los servicios públicos locales.

Según el diccionario jurídico identifica a la municipalidad como municipio e indica que: 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.

Está formada espontáneamente por el hecho natural, en ella se agrupan diferentes núcleos familiares y al asentarse en un lugar determinado surge la necesidad de que



exista un ente que los dirija para la realización de sus propósitos así como de administrar sus bienes comunes.

La República de Guatemala, se encuentra dividida por 22 departamentos y estos a la vez en municipios los que se dividen en aldeas, o caseríos los cuales tienen características propias, de conformidad con la ley deben ser oficializados con todos sus requisitos.

El Código Municipal detalla al municipio en el sistema jurídico como: "institución autónoma de derecho público, tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y en general para el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos.

Su representación la ejercen los órganos determinados en Código Municipal y tiene por elementos: la población, el territorio, la autoridad ejercida en representación de los habitantes, la comunidad organizada, la capacidad económica, el ordenamiento jurídico municipal, el derecho consuetudinario del lugar y su patrimonio.

Las municipalidades del país de Guatemala, anteriormente no tenían la capacidad de cobrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles debido a que el mismo era recaudado por la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, hasta que se estableció la descentralización de ellas, lo cual se establece así:

a. El Concejo Municipal, aprueba el traslado de las competencias de administración 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.

Esta gestión de descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles, ha sido lenta, pero ha demostrado mejoras en la recaudación de este impuesto, ha sido un punto muy importante de los gobiernos locales de aplicar un impuesto eficiente y socialmente justo, mejorando sus bases catastrales así como la gestión del cobro, buscando la posibilidad de actualizar valores catastrales diferentes a los establecidos en años atrás.

Todos los municipios de Guatemala cuentan con un departamento de catastro municipal que tienen oficinas para hacer efectivo el cobro, pero las condiciones generales de la mayoría de las municipalidades; específicamente las oficinas de catastros son limitadas y carentes de tecnología, así mismo el personal es poco capacitado, además el equipamiento y presupuesto no son nada favorables para lograr el objetivo y desarrollo local más moderno.

Al momento de designarles esta facultad de cobrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, reciben las matrículas fiscales y un registro de forma electrónica de las cuales utilizan para verificar la situación de cada inmueble, pero allí solamente se describen algunos atributos del predio tales como la dirección del inmueble, área, nombre del propietario,

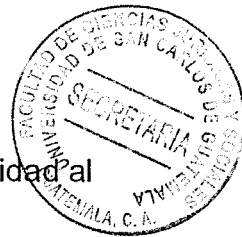


número de registro de la propiedad si lo tiene, y su valor fiscal o del autoavaloúo, regularmente los inmuebles están registrados como rústicos y no contienen información sobre mejoras, construcciones y otros atributos pues desde el momento de ser inscritas ya no se toma en consideración la revaluación de dichos bienes.

Así mismo se ha designado al Registro de Información Catastral más conocido como RIC, como el responsable de realizar el catastro nacional de los inmuebles situados en el país pero actualmente sólo ha hecho levantamiento catastral en algunos departamentos, algunas municipalidades tienen a su disposición la base de datos y los resultados del mismo, el cual sirve para la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles pero como no se ha logrado completar dicho informe, la recaudación no es del todo uniforme.

Debido a que la Constitución Política de la República de Guatemala indica que los municipios son instituciones autónomas y que una de sus funciones es obtener y disponer de sus recursos, basados en el principio de legalidad estipulado en el Artículo 239.

El Ministerio de Finanzas Públicas a través de su director general puede delegar funciones en los subdirectores o en otros funcionarios de la Dirección y en las municipalidades del país por medio de convenios para que cada municipio que tenga capacidad administrativa pueda recaudar el Impuesto Único Sobre Inmuebles. Dentro de cada municipalidad se encuentra un departamento encargado del cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles el cual está a cargo de un jefe que está capacitado para autorizar la inscripción de inmuebles así como para la realización del cobro de los ya inscritos y aquí en este departamento es en donde el contribuyente debe avocarse para interponer



cualquier clase de recurso que este regulado en la ley con respecto a la inconformidad al monto designado.

El Código Municipal, aprobado por el Congreso de la República mediante el Decreto 12-2002, define las competencias propias del municipio, entre las que destaca el abastecimiento de servicios públicos necesarios para el desarrollo de la ciudadanía. También establece como competencias propias del municipio la regulación del transporte de pasajeros y carga; la autorización de las licencias de construcción de obras públicas y privadas; el cumplimiento de normas de control sanitario de la producción, comercialización y consumo de alimentos y bebidas; la gestión y administración de centros de salud y farmacias municipales, centros educativos municipales populares; ornato de la ciudad y sus aldeas.

La Ley General de Descentralización, Decreto 14-2002 y su reglamento, también regula el traslado de las competencias del Organismo Ejecutivo a las municipalidades en diversas áreas. Todo este proceso se realiza previo acuerdo con las municipalidades. Su formalización se da mediante un Acuerdo Gubernativo que aprueba los convenios.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 257, establece una asignación anual del 10% de los ingresos ordinarios del gobierno central para el financiamiento de las municipalidades.

Además de este aporte constitucional, el Congreso de la República ha normado que se transfiera a los municipios un porcentaje de la recaudación de algunos impuestos de



cobertura nacional tales como el impuesto al valor agregado (IVA), el impuesto de circulación de vehículos y el impuesto al petróleo y combustibles derivados del petróleo, adicionalmente, las municipalidades cuentan con ingresos locales propios, provenientes de la tributación local por concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), así como del arbitrio de boleto de ornato y el arbitrio sobre actividades económicas.

Asimismo, captan ingresos no tributarios derivado de la venta de bienes y servicios municipales, servicios administrativos y de contribuciones por mejoras, provenientes de la prestación de servicios públicos. El Código Municipal establece que las autoridades municipales deben garantizar un funcionamiento eficaz, seguro y continuo de estos servicios públicos municipales mediante la fijación de tasas y contribuciones que reflejen los costos de operación, mantenimiento, mejoramiento de calidad y cobertura de los servicios.

Al analizar los artículos del Código Municipal está estructurado por títulos los que a su vez se dividen en diferentes subtítulos como lo son las generalidades, población, territorio, gobierno y administración, información y participación ciudadana, administración municipal, hacienda municipal, principios reguladores de los procedimientos administrativo; por último el régimen sancionatorio, los cuales son importantes para que los ciudadanos tengan una base al momento de que surja un inconveniente con relación a la administración de su municipio.

Los recursos financieros que obtienen los municipios y los gobiernos locales provienen de los ingresos que por disposición constitucional el Organismo Ejecutivo, a través del



Ministerio de Finanzas Públicas, deben trasladarles directamente por el producto de los impuestos que el Congreso de la República decreta a favor del municipio, caso específico.

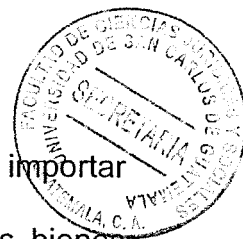
Impuesto Único sobre Inmuebles cuando éste lo recauda, las donaciones que se hicieren al municipio, rentas, frutos y productos de bienes comunales y patrimoniales del municipio, por el producto de los arbitrios, tasas y servicios municipales, el producto de las contribuciones por las obras urbanísticas que lleva a cabo la municipalidad,

Es mandato constitucional que las corporaciones municipales deban procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que le sean necesarios.

Así mismo, la captación de sus recursos deberán ajustarse al principio de legalidad establecido en el Artículo 239 de Constitución Política de la República de Guatemala, a las leyes específicas y a las necesidades de los municipios.

Todos los impuestos recaen sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, que necesiten realizar.

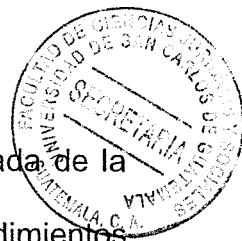
Teniendo claro que el impuesto y multas a que se refiere la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y al Estado de Guatemala.



El impuesto es de carácter nacional, todo inmueble debe pagar el impuesto, sin importar el municipio en que se encuentre. La base del impuesto es el valor de los bienes inmuebles, tanto los ubicados en la zona rural como en la urbana, de manera que esa base la constituye el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente y sus mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares como lo establece el artículo 4 del Decreto 15-98.

En la actualidad se reconoce al Impuesto Único Sobre Inmuebles, como uno de los recursos más valiosos del que disponen las municipalidades de la República de Guatemala, como fuente de recursos nuevos y frescos que les permiten agenciarse de fondos a aplicar al desarrollo de sus municipios.

El presente trabajo de investigación se realiza por la necesidad de establecer en las municipalidades del territorio guatemalteco, a través de su departamento del Impuesto Único Sobre Inmuebles, realiza erróneamente el cobro de dicho impuesto a los propietarios de bienes inmuebles en esta ciudad, quienes se ven afectados económicamente al realizar este tipo de trámite, quienes al querer realizar alguna gestión relacionada a inmuebles se les obstaculiza por los requisitos exagerados que les solicitan así como el cobro que a veces no es el establecido por la ley.



Es una obligación que tiene la municipalidades del territorio nacional encargada de la administración del Impuesto Único sobre Inmuebles de instaurar los procedimientos legales establecidos en la propia ley para la actualización de los valores de los bienes afectos bajo su jurisdicción y el derecho que asiste a los contribuyentes propietarios de los mismos de verificar su estricta observancia para cumplir con sus obligaciones tributarias o en defecto de una aplicación errática al uso de los procedimientos legales de defensa e impugnación.



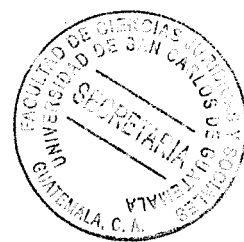


CONCLUSION DISCURSIVA

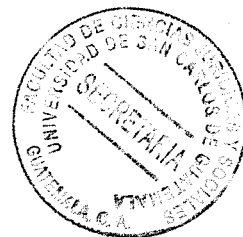
Los gobiernos locales deben procurar el fortalecimiento económico de sus municipios y para realizar las obras y prestar los servicios necesarios a la población, deben obtener ingresos propios e invertir en ellos. Dentro de los ingresos privativos que recaudan los municipios está el Impuesto Único Sobre Inmuebles, buscando siempre la equidad en cuanto los arbitrios que se paguen.

Pero se debe darle la importancia que merece al principio de legalidad en materia tributaria constituye una garantía a favor de los contribuyentes por cuanto es el que garantiza el derecho a no pagar tributos que no hayan sido establecidos legalmente por el Congreso y que se encuentren fundamentados en la ley. Se puede definir como aquella garantía a favor de los contribuyentes frente a los regímenes monárquicos absolutistas, hoy en día puede decirse que, además de un derecho ciudadano a no pagar sino los impuestos que sean legalmente establecidos por la ley, también constituye un reconocimiento al deber de pagar prestaciones coactivas de contenido patrimonial para el sostenimiento de las cargas públicas.

Buscando de esta manera la equidad entre los tributos por parte de los contribuyentes y la manera que se utiliza por parte del Estado para buscar el mejoramiento por ejemplo el bienestar social para todos los ciudadanos de dicho país.



BIBLIOGRAFÍA



Altamirano Catalán, Marco, y Felipe Muñoz Benavente. ***Derecho Tributario, Parte General: Determinación de la Obligación Tributaria***. Chile, Editorial Legal Publishing, 2006.

Arriola Vizcaíno, Adolfo. ***Derecho Fiscal***. Editorial Themis. México. 2000.

Chicas Hernández Raúl Antonio. ***Apuntes de Derecho Tributario y legislación***. Editorial Universidad de San Carlos, Guatemala. 1992.

Berlini, Antonio. ***Principios de derecho tributario***. Editorial Haría, México. 1986.

Delgadillo Gutiérrez. ***Principios de Derecho Tributario***. Limusa Noriega Editores, terceraedición, 1988.

Fernández Fernández, Guillermo. José Alejandro, Alvarado Sandoval. (comp.) ***Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal***. Guatemala 2000.

García Fuentes, Paolo. ***Los tributos***. División editorial praxis. 2003

Giulliani Fonrouge, Carlos. ***Derecho financiero***. Buenos Aires Argentina, editorial desalma, Buenos Aires Argentina, segunda edición. 1989.

Jarach Dino. ***Finanzas Públicas y Derecho Tributario***. 3ª edición. Abeledo Perrot. Buenos Aires; Argentina. 1996.

OSSORIO, Manuel. Diccionario jurídico, (S.E.) (s.l.i.) edición 1998.

Mansilla, María Eugenia. ***Principios del derecho tributario***. Editorial de derecho financiero, Madrid, España. 1963.

Monterroso Velásquez, Gladys Elizabeth, **Fundamentos Tributarios.** Comunicación Gráfica. Guatemala 2005.



Ramón Valdez Acosta. Desalma. **Instituciones del Derecho Tributario.** . Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1992.

Rodas Martini, Pablo. **El reto es trazar lineamientos de largo plazo.** D.f, México: Ed. Thomson, 2002.

Legislación:

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

Código Tributario. Decreto 6-91.

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

Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucional. Asamblea Nacional Constituyente. Decreto 1-86. Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89.

Ley de lo Contencioso Administrativo. Decreto 119-96.

Ley de Creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI).

Código Municipal Decreto número 12-2002.