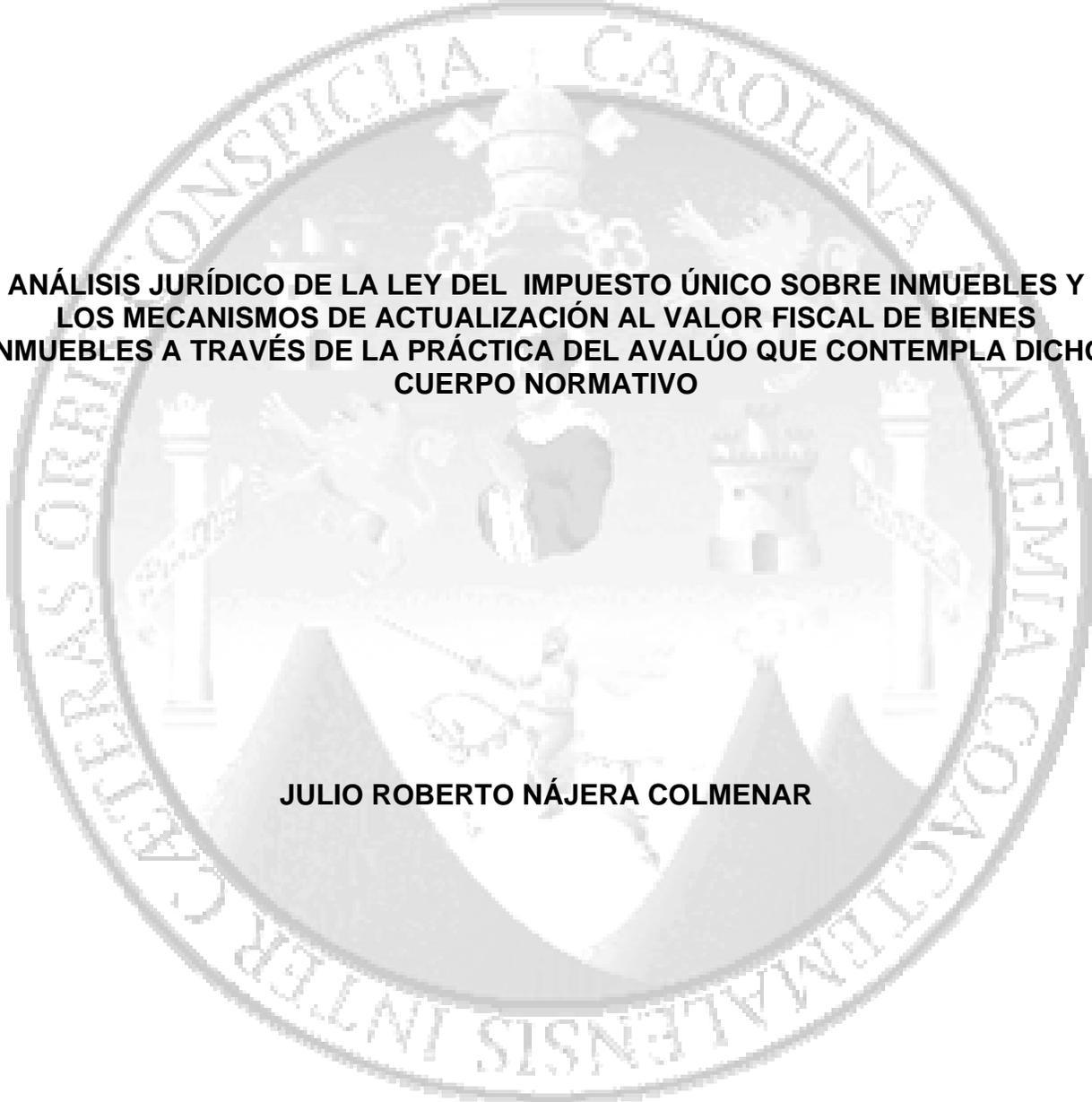


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES Y
LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN AL VALOR FISCAL DE BIENES
INMUEBLES A TRAVÉS DE LA PRÁCTICA DEL AVALÚO QUE CONTEMPLA DICHO
CUERPO NORMATIVO**

JULIO ROBERTO NÁJERA COLMENAR

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2007

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES Y LOS
MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN AL VALOR FISCAL DE BIENES INMUEBLES A
TRAVÉS DE LA PRÁCTICA DEL AVALÚO QUE CONTEMPLA DICHO CUERPO
NORMATIVO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JULIO ROBERTO NAJERA COLMENAR

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Noviembre de 2007.

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. Hector Mauricio Ortega Pantoja
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente: Licda. Laura Consuelo Montes Mendoza
Vocal: Licda. Floridalma Carrillo Carrera
Secretario: Licda. Berta Aracely Ortiz Robles de Torres

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Mayra Yojana Velíz López
Vocal: Licda. Ana Mireya Soto Urízar
Secretario: Licda. Ángela Aída Solares Fernández

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

LIC. RAFAEL ANTONIO MORALES VALDIZO
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO 4933
4ª. CALLE 4-58 Zona 1 Villa Nueva
Teléfono 6631-3499



Guatemala, 10 de agosto de 2007

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Respetable Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que conforme resolución de su Despacho, he procedido a prestar asesoría y orientación al trabajo de tesis al Bachiller **JULIO ROBERTO NÁJERA COLMENAR**, intitulada: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES Y LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN AL VALOR FISCAL DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA PRÁCTICA DEL AVALÚO QUE CONTEMPLA DICHO CUERPO NORMATIVO"**.

Para la elaboración de su trabajo el formulante, consultó la doctrina y legislación adecuada, habiendo desarrollado sucesivamente los diversos pasos de la investigación, para así culminar la misma en una forma muy acertada.

El presente trabajo de Tesis de Graduación en mi opinión llena todos los requisitos en cuanto a su contenido científico y técnico así como la metodología, técnicas de investigación, redacción, conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizadas en su elaboración, así mismo el trabajo de investigación ha sido enfocado atinadamente por el sustentante, quien al realizar la investigación en mención hace énfasis en las debilidades existentes en la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles específicamente en los mecanismos de actualización al valor fiscal, indicando que las normativas existentes no son suficientes, así como el hecho de que deben ser fortalecidos los procedimientos; el que por su importancia se presta para consulta y estudio para todos aquellos estudiantes y profesionales del derecho que tengan interés en el mismo.

1/2

Lic. Rafael Antonio Morales Valdizo
ABOGADO Y NOTARIO

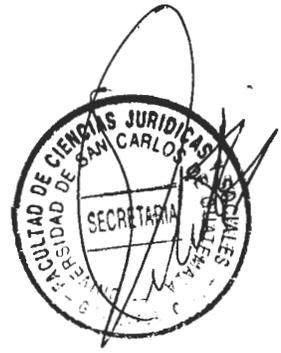


Por lo expuesto estimo que El trabajo en mención cumple con los requisitos establecidos en los Artículos 32 y 33 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y que puede servir de base en el Examen Público de su autor, y como tesis de graduación profesional, lo que me permite emitir DICTAMEN FAVORABLE, para que el mismo sea aprobado por esa Casa de Estudios.

Sin otro particular, me es grato suscribirme,

Lic. Rafael Antonio Morales Valdizón
Colegiado No. 4,933

Lic. Rafael Antonio Morales Valdizón
ABOGADO Y NOTARIO



UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diecisiete de agosto de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MARIA TERESA GÓMEZ LÓPEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante JULIO ROBERTO NÁJERA COLMENAR, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES Y LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN AL VALOR FISCAL DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA PRÁCTICA DEL AVALÚO QUE CONTEMPLA DICHO CUERPO NORMATIVO".

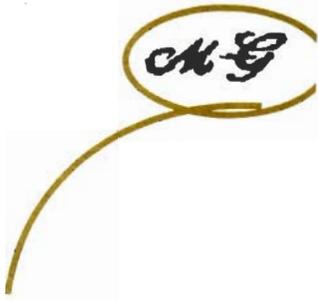
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, 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, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".



LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/stlh





Asesoría Jurídica y Notarial "Gómez"

4a. Calle 7-67 Zona 1, Villa Nueva, Guatemala, C. R.
Teléfono: 6631-3955



Guatemala, 04 de septiembre de 2007.

Lic. Marco Tulio Castillo Lutin
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos De Guatemala.

Licenciado Castillo Lutin:

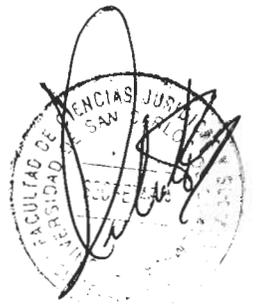
Respetuosamente me dirijo a usted, para dar cumplimiento a la resolución por medio de la cual se aprueba que proceda a REVISAR el trabajo de tesis del estudiante **JULIO ROBERTO NAJERA COLMENAR**, titulado **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES Y LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN AL VALOR FISCAL DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA PRÁCTICA DEL AVALÚO QUE CONTEMPLA DICHO CUERPO NORMATIVO"**.

Considerando en mi opinión que el trabajo revisado llena todos los requisitos exigidos en el artículo 32 y 33 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales en cuanto a su contenido científico y técnico así como la metodología, técnicas de investigación, redacción, conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizadas en su elaboración y que el aporte del presente trabajo es de importancia para nuestra sociedad.

En vista de que fueron atendidas las recomendaciones en la forma propuesta a mi entera satisfacción, APRUEBO el trabajo de investigación, para que sea discutido en el examen público correspondiente.

Sin otro particular, me es grato suscribirme de usted, atentamente:


Licda. MARÍA TERESA GÓMEZ LÓPEZ
ABOGADO Y NOTARIO
María Teresa Gómez López
Revisora de Tesis
Col. 4,532



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, dos de octubre del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante **JULIO ROBERTO NAJERA COLMENAR**, Titulado "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES Y LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN AL VALOR FISCAL DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA PRÁCTICA DEL AVALÚO QUE CONTEMPLA DICHO CUERPO NORMATIVO" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis. -

MTCL/mtt



ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:** Por ser siempre mi fuente de sabiduría, y estar a mi lado cada día, porque todo lo puedo en Cristo que me fortalece.
- A LA VIRGEN MARIA:** Por ser esa abogada intercesora ante Dios nuestro padre celestial.
- A MIS PADRES:** Emilio Nájera Duran, Gloria Colmenar de Nájera. Con inmenso amor, por sus sacrificios, consejos, oraciones, desvelos y apoyo incondicional que me han brindado, este triunfo se los dedico a ellos, que Dios les bendiga.
- A MIS ABUELOS:** Antonio Colmenar Hernández.
Celia Son de Colmenar.
Emilio Nájera González. ✝
Concepción Duran. ✝
- A MI ESPOSA:** Verónica Yesenia Cún Velásquez. Con amor por su apoyo incondicional en cada momento y ser esa compañera especial en mi vida.
- A MI HIJA:** Linda Nahomi Nájera Cún. Desde que fue concebida llenó de bendiciones mi vida con amor mi princesa.
- A MIS SUEGROS:** Arnulfo Cún Payes, Juana Velásquez Estrada. Gracias por el apoyo brindado.
- A MIS HERMANOS:** Astrid, Emilio, Brenda, Francisco, Salomón, Ana y Oscar con mucho cariño y afecto.

**A MIS CUÑADAS Y
CUÑADOS:**

Hilda, Bella, Mayra, Luis, Israel, Roberto.
Con mucho cariño y afecto.

A MIS SOBRINOS:

Luis, Abrahan, Priscila, Emilia, Jonatan, Gloria,
Natalie, Israel, Brandon, Berna, Roberto, Erick,
Salome, Emilio, Jairo, Oscar y Cristian.

A MIS TIOS Y PRIMOS:

Con mucho cariño y afecto, especialmente a
Miguel Ángel Rosales Colindres y
Rosa Elvira Colmenar de Rosales.

A MIS COMPADRES:

Lucio Reyes
Evelyn Rosales de Reyes
Con mucho cariño y afecto.

**A MI ASESOR Y
REVISOR DE TESIS:**

Lic. Rafael Antonio Morales Valdizón.
Licda. Maria Teresa Gómez López.

**A MIS AMIGOS Y
COMPAÑEROS:**

Agradecimiento por el apoyo moral y espiritual.

**A LA UNIVERSIDAD
DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA:**

Especialmente a la facultad de Ciencias Jurídicas y
Sociales, por permitirme tener el privilegio de ser parte
de ella.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1.	Fundamento teórico de la tributación.....	1
1.1	La naturaleza de la obligación tributaria.....	1
1.1.1	Los sujetos responsables.....	1
1.1.2	La facultad económica coactiva.....	1
1.1.3	Exención fiscal.....	2
1.1.4	Sanciones ejercidas.....	2
1.1.5	Garantía en caso de litigio.....	2
1.2	Análisis del impuesto único sobre inmuebles en nuestra legislación.....	2
1.2.1	Jerarquía Constitucional.....	2
1.2.2	Imperatividad constitucional.....	5
1.3	Principios tributarios derivados de la organización política del estado	
	Guatemalteco	6
1.3.1	Todos los habitantes del territorio guatemalteco están obligados a pagar Impuestos.....	6
1.3.2	Los impuestos deben establecerse por leyes (principio de legalidad.....	9
1.3.3	Principio de igualdad en la imposición de impuestos.....	12
1.3.4	Principio de generalidad en la imposición de impuestos.....	13

	Pág.
1.4	Fundamento legal del impuesto único sobre inmuebles..... 17
1.4.1	Hecho generador..... 19
1.5	Sujeto activo de la obligación fiscal..... 19
1.5.1	Generalidades..... 19
1.5.2	Concepto..... 19
1.5.3	Clasificación del sujeto activo..... 21
1.5.4	Sujeto pasivo de la obligación fiscal..... 22
1.5.5	clasificación del sujeto pasivo..... 23
1.5.6	Capacidad tributaria..... 25

CAPÍTULO II

2.	El impuesto único sobre inmuebles en Guatemala..... 27
2.1	Antecedentes..... 27
2.1.2	La administración del impuesto único sobre inmuebles y su recaudación. 29
2.2	Características del impuesto único sobre inmuebles..... 31
2.2.1	Definición de inmueble..... 33
2.2.2	Título de tierras..... 33
2.2.3	Valoración..... 34
2.2.4	Certificación catastral..... 34
2.2.5	Registro matricular..... 34

2.2.6	La cuenta corriente.....	36
2.2.7	Levantamiento catastral.....	38
2.3	La actualización registral (nuevas inscripciones, desmembraciones, trasposos, unificaciones y otras modificaciones permitidas).....	39
2.3.1	Procedimiento y control para avisos notariales.....	40
2.3.2	Avisos notariales de traspaso.....	40
2.3.3	Avisos notariales de desmembraciones, unificaciones, constitución del régimen de propiedad horizontal, nuevas inscripciones.....	40
2.4	Liquidación y pago del impuesto.....	40
2.4.1	Infracciones y sanciones.....	41
2.4.2	Destino del impuesto.....	42
2.5	El catastro.....	42
2.5.1	Catastro.....	43
2.5.2	Antecedentes.....	46
2.5.3	Planificación del catastro.....	47
2.5.4	Clasificación del catastro.....	50
2.6	Catastro municipal de villa nueva.....	50
2.6.1	Antecedentes.....	50

CAPÍTULO III

3.	Sistema de valuación de bienes inmuebles.....	55
3.1	Tasación basada en el concepto “valor de capital”.....	55
3.2	Generalidades.....	55
3.2.1	Sistema de análisis de las ventas.....	56
3.2.2	Sistema de capitalización de rentas.....	56
3.2.3	Sistema del costo de reposición.....	56
3.3	Características de la valuación urbana.....	57
3.3.1	Método de tasación colectiva.....	57
3.3.2	Uniformidad, compensación y bajo costo de administración.....	57
3.3.3	Situación, infraestructura, servicios y entorno.....	58
3.3.4	Tipología constructivas.....	58
3.4	Factores que modifican sobre el valor base de las tipologías constructivas.....	59
3.4.1	Depreciación.....	59
3.4.2	Erosión de suelo.....	59
3.4.3	Minusvalía.....	59
3.4.4	Obsolescencia extrínseca.....	59
3.4.5	Obsolescencia intrínseca.....	60
3.4.6	Condición de construcción.....	60
3.5	Procesos de valuación de bienes inmuebles urbanos.....	60
3.5.1	Proceso de valuación.....	60

	Pág.
3.5.2 Metodología general.....	61
3.6 Determinación de la base imponible del impuesto único sobre inmuebles.....	61
3.6.1 Base imponible.....	61
3.6.2 Formas de actualización al valor fiscal del impuesto único sobre Inmuebles.....	62
3.6.3 Autoavalúo.....	63
3.6.4 Comentario crítico del autoavalúo.....	65
3.6.5 Comentario crítico del avalúo directo.....	65
3.6.6 Comentario crítico del avalúo técnico practicado por valuador Autorizado.....	66
3.6.7 Comentario crítico de nuevos valores consignados en el aviso notarial....	68
3.7 Necesidad que se reforme el artículo 5 de la Ley del IUSI.....	68
3.7.1 Consideraciones generales.....	68

CAPÍTULO IV

4. Avalúo.....	71
4.1 Concepto.....	71
4.2 Generalidades.....	71
4.3 Avalúo fiscal.....	73
4.3.1 Comentario crítico del avalúo fiscal.....	73
4.4 Clasificación de los avalúos en la legislación Guatemalteca.....	74

	Pág.
4.4.1 Clase de avalúos.....	74
4.4.2 Avalúo judicial.....	74
4.4.3 Avalúo fiscal.....	75
4.4.4 Avalúo comercial.....	75
4.4.5 Avalúo bancario.....	75
4.4.6 Avalúo simple urbano.....	75
4.4.7 Avalúo completo urbano.....	76
4.4.8 Avalúo simple rural.....	76
4.4.9 Avalúo racional urbano.....	76
4.4.10 Avalúo racional rural.....	76
4.4.11 Avalúo unitario.....	76
4.4.12 Avalúo corporativo simple.....	77
4.4.13 Avalúo corporativo completo.....	77
4.5 Trascendencia técnica, jurídica, económica y fiscal de los avalúos en la legislación Guatemalteca.....	78
4.5.1 Importancia técnica.....	79
4.5.2 Importancia jurídica	79
4.5.3 Importancia económica.....	81
4.5.4 Importancia fiscal.....	82
Conclusiones.....	83
Recomendaciones.....	85
Anexos.....	87
Bibliografía.....	95

INTRODUCCIÓN

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 la Constitución Política de la República de Guatemala, a las leyes específicas y a las necesidades de los municipios.

El principio de legalidad que contempla el Decreto 12-2002 y sus reformas, Código Municipal en el Artículo 101 indica que la obtención y captación de recursos para el fortalecimiento económico y desarrollo del municipio, para realizar obras y prestar los servicios que se necesitan deberán ajustarse al principio de legalidad que fundamentalmente descansa en la equidad y justicia tributaria.

Dentro de esa perspectiva los planteamientos que se formulan en el trabajo de tesis, tienen por objeto presentar una panorámica lo más analítica que fuera posible referente a la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y los mecanismos de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, debidamente inscritos en el Catastro Municipal a través del avalúo fiscal, tomando como punto de partida las debilidades existentes en los procedimientos de actualización, establecidos en el Artículo 5 dicho cuerpo normativo, produciendo falta de aplicación de dicho cuerpo normativo, dando lugar a una deficiente recaudación del impuesto. Comprobándose la hipótesis planteada referente a las

debilidades técnicas legales y administrativas que se presentan al ente recaudador del impuesto y la necesidad de reforma de dicho ordenamiento jurídico. El presente trabajo de investigación se estructuró el contenido de la forma siguiente: En el capítulo primero se hace un análisis del fundamento teórico de la tributación, desarrolla la jerarquía constitucional, como pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico, los principios tributarios de la organización política del Estado Guatemalteco, el fundamento legal del IUSI, el hecho generador del Impuesto, el sujeto activo y pasivo de la obligación fiscal y la capacidad tributaria. El segundo capítulo contiene los antecedentes que dieron origen al IUSI en Guatemala, la administración del IUSI y su recaudación, las características principales del impuesto, el catastro, planificación del catastro, clasificación del catastro, catastro municipal en el municipio de Villa Nueva. En el capítulo tercero, se analizan los sistemas de valuación de bienes inmuebles, características de la valuación urbana, los procesos de valuación de bienes inmuebles urbanos, las formas de actualización al valor fiscal, comentario crítico de los mecanismos de actualización al valor fiscal, la necesidad de reformar el Artículo 5 de la ley del IUSI. El capítulo cuarto, de manera general establece aspectos de importancia sobre el avalúo, avalúo fiscal, trascendencia del avalúo en cuanto a su importancia técnica, jurídica, económica y fiscal, llegando a conclusiones, recomendaciones y un apartado de anexo referente al procedimiento de inscripción y actualización al valor fiscal de bienes inmuebles en el municipio de Villa Nueva, que se encuentran al final de la tesis juntamente con la bibliografía que se utilizó para desarrollar la presente investigación.

CAPÍTULO I

1. Fundamento teórico de la tributación:

¹Es necesario hacer referencia sobre el Derecho Fiscal como fundamento teórico de la tributación, ya que en él descansa el estudio sobre el aspecto tributario.

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

El Derecho Fiscal se distingue por las siguientes características:

1.1 La naturaleza de la obligación tributaria:

En el Derecho fiscal la obligación de cobrar recae en la hacienda pública y la obligación de pagar recae en el contribuyente, es decir, es una función específica del Derecho Fiscal.

1.1.1 Los sujetos responsables:

Los sujetos responsables en materia fiscal pueden no ser los sujetos ejecutores; en ocasiones los sujetos pueden ser distintos a los causantes principales

1.1.2 La facultad económica coactiva:

Es la facultad que posee la autoridad de hacer efectivos los adeudos fiscales sin que el particular esté de acuerdo o pueda ofrecer resistencia.

¹ Valdez Costa, Ramón **Instituciones del Derecho Tributario**. Desalma, Buenos Aires 1996 Pág. XX

1.1.3 Exención fiscal:

La autoridad puede eximir de la obligación a cierto número de contribuyentes.

1.1.4 Sanciones ejercidas:

El derecho fiscal contiene un ordenamiento de las sanciones que puede en un momento dado imponer la autoridad ejecutora. En nuestro país es el Decreto 6-91, Código Tributario.

1.1.5 Garantía en caso de litigio:

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

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

1.2 Análisis del impuesto único sobre inmuebles en nuestra legislación:

1.2.1 Jerarquía constitucional:

Previo a realizar un análisis en cuanto a la supremacía de la Constitución Política de la República de Guatemala, consideramos que se hace necesario establecer:

Que entendemos por Constitución: significa formación, composición, estructura, compleción. Esencia, índole, forma, sistema de gobierno. Ley fundamental de la organización de un cuerpo.

Ordenanza, norma o reglamento que rige en una corporación o comunidad. En el Derecho Romano se refirió a la ley que estableció el príncipe ya fuese por medio de carta, edicto, decreto. El Derecho Político, acta o decreto fundamental en que están determinados los derechos de una nación la forma de su gobierno y la organización de los poderes públicos de que éste se compone.

Tal como lo hemos esbozado, la constitución es un concepto muy amplio, que contiene atributos de supremacía e imperatividad, en virtud que dentro del ordenamiento jurídico vigente existente las disposiciones constitucionales con una supremacía clara, como base o fundamento de todo el restante conjunto de normas y que unifica en un todo, las decisiones políticas fundamentales de una comunidad política. Y por otra parte la constitución imperante en un pueblo, es decir en una Nación tiene operatividad inmediata, al establecer una vinculación automática para gobernantes y gobernados.

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

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

El Doctor Jorge Mario Garcia Laguardia en su obra la defensa de la constitución, cita el pensamiento de Hans Kelsen quien dice: “La unidad de estas (las normas) hállase constituida por el hecho de que la reacción de una norma, la de grado más bajo se encuentra determinada por otra de grado superior, cuya creación es determinada a su vez, por otra todavía más alta. Lo que constituye la unidad del sistema es precisamente la circunstancia de que tal regressus termina en la norma de grado más alto, o norma básica, que representa la suprema razón de validez de todo orden jurídico. La estructura

jerárquica del orden jurídico de un Estado puede expresarse toscamente en los siguientes términos: Supuesta la existencia de la norma fundamental, la constitución representa el nivel más alto dentro del derecho nacional.”²

Comparto el pensamiento citado anteriormente, en el sentido de que la constitución si representa el nivel más alto dentro del derecho de un Estado; por consiguiente entendemos que dentro del ordenamiento jurídico, existe un ordenamiento Constitucional con una primicia clara, por considerarse la base de todo el restante conjunto de normas y por contener las decisiones políticas fundamentales de que una comunidad específica ha tomado un ejercicio de la soberanía popular.

Al respecto me permito transcribir el preámbulo de la Constitución decretada por la Asamblea Nacional Constituyente el 31 de mayo de 1,985 y en vigencia a partir del día 14 de enero de 1,986 que dice: “Invocando el nombre de Dios. Nosotros los representantes del pueblo de Guatemala, electos libres y democráticamente, reunidos en Asamblea Nacional Constituyente, con el fin de organizar jurídica y políticamente al Estado; afirmando la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social.

Solemnemente decretamos, sancionamos y promulgamos la siguiente: Constitución Política de la República de Guatemala”.

La supremacía de la Constitución implica, entonces, que en la cúspide del ordenamiento jurídico está el ordenamiento Constitucional, establecido como decisión política por el poder Constituyente y sólo modificable, como tal decisión, por éste. Lo que apareja varias consecuencias:

- La legitimidad de la constitución es incontrolable porque no existe un poder superior al Constituyente que le dio origen, no existe la posibilidad de declarar un inconstitucional de la Constitución; el poder de revisión solamente está en propio poder Constituyente y por los canales establecidos en el texto;

² García Laguardia, Jorge Mario. **La Defensa de la Constitución**. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1,983. Pág. 1.

- Por su carácter de supremo, las disposiciones del texto constitucional privan sobre todas las demás, anteriores y posteriores, y en tal virtud, las leyes o actos con efectos generales dictados con anterioridad, quedan derogados, si se oponen a aquéllas;
- Las leyes o actos que entren en contradicción con la constitución, que se dicten en contravención a lo por ellas preceptuado, son nulos.

Analizando nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, que entro en vigencia el 14 de enero de 1,986, encontramos tres Artículos de supremacía, a saber: Artículo 44: Derechos Inherentes a la Persona Humana. Los derechos y garantías que otorga la constitución no excluyen otros que, aunque figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana.

El interés social prevalece sobre intereses particulares. Será nulas Ipso Jure las leyes y disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza.

Artículo 175: Jerarquía Constitucional. Ninguna Ley podrá contrariar disposiciones de la constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos Constitucionales son nulas Ipso Jure. Artículo 204. Condiciones Esenciales de la Administración de Justicia. Los tribunales de justicia en toda resolución o sentencia observarán obligadamente el principio de que la Constitución de la República prevalece sobre cualquier ley o tratado.

1.2.2 Imperatividad constitucional:

Cabe señalar otro principio de tanta importancia que se encuentra contenido en nuestra Constitución Política de la República y que tiene una operatividad inmediata, porque establece una vinculación automática tanto para gobernante como para gobernadores. Este principio se encuentra en el Artículo 154 que establece: Función Pública; Sujeción a la Ley. Los funcionarios son depositarios de la autoridad,

responsables legalmente de su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella.

Los funcionarios y empleados públicos están al servicio del Estado y no de partido político alguno.

1.3 Principios tributarios derivados de la organización política del Estado Guatemalteco.

1.3.1 Todos los habitantes del territorio guatemalteco están obligados a pagar impuestos:

Según la Constitución de 1,986, solamente alude a los guatemaltecos como los obligados al pago de las contribuciones necesarias para satisfacer el gasto público, por lo que da a conocer que el extranjero no está obligado a dicho pago. Sin embargo este principio es muy extensivo tanto a nacionales como a extranjeros y así debe interpretarse; pues el extranjero al igual que el nacional, se beneficia de las instituciones públicas de los servicios que el Estado presta, por lo tanto, que también tienen la obligación de contribuir al gasto público, por el mismo hecho de encontrarse en el territorio de la República, según lo considera el imperio de la ley.

De acuerdo a la Constitución que entró en vigor en 1,986, contenida en el Artículo 135 inciso d) establece “Deberes y Derechos Cívicos”. Son derechos y deberes de los guatemaltecos, además de los consignados en otras normas de la Constitución y Leyes de la República, los siguientes:

d) contribuir a los gastos públicos, en la forma prescrita por la Ley.

Analizando el inciso d) del Artículo 135 de la Constitución Política de la República; encontramos en primer término el concepto de “contribuir”; se piensa que al utilizar el contribuyente el término contribuir, se puede sostener que el legislador ordinario puede crear la figura de la Contribución especial, no muy conocida por nuestra Legislación

Fiscal, pues en dicho término encaja perfectamente toda figura jurídica tributaria que en el futuro se creara y se incorpore en una ley.

En cuanto al concepto “Gasto público”, la doctrina del Derecho Financiero lo ha desarrollado en dos corrientes que son:

Para los clásicos el gasto público era el empleo definitivo de los ingresos que el Estado tiene para satisfacer las necesidades públicas.

Y para las modernas teorías del Derecho Financiero, se considera al mismo como un factor determinante en la redistribución del ingreso nacional y un factor que influye en el consumo y la inversión privada.

La erogación hecha por el Estado se reputará como “Gasto público” si reúne las siguientes características:

- 1) Que la erogación sea hecha a través de la administración activa.

Indica que deben estar establecidas en el presupuesto general de ingresos y egresos del Estado que regirá durante el ejercicio para el cual haya sido aprobado. Por consiguiente se dice que son órganos de la administración activa: el Estado, el municipio y los entes autónomos, semiautónomos o descentralizados que tengan presupuestos y fondos privativos.

- 2) Que la erogación se destine a la satisfacción de las funciones de los entes que constituyen la administración activa del Estado.

En lo que respecta a esta característica se considera que una erogación no se justifica cuando ella se destina a la satisfacción de funciones no previstas en el presupuesto general de ingresos y egresos del Estado.

Al respecto debe establecerse este destino a través de la norma Constitucional contenida en el Artículo 171 inciso d) que establece: Otras atribuciones del Congreso:

- d) aprobar o improbar anualmente, en todo o en parte, y previo informe de la Contraloría de Cuentas, el detalle y justificación de todos los ingresos y egresos de las finanzas públicas, que le presente el Ejecutivo sobre el ejercicio fiscal anterior. De tal manera que se debe establecer la exactitud o justificación de los gastos hechos, y por supuesto, a las responsabilidades a que hubiera lugar; o sea que toda erogación ajena a las funciones propias de los entes públicos, de conformidad con las partidas presupuestarias, deberá ser rechazada por el Congreso, así también cuando no se hacen con exactitud y justificación dichos gastos.
- 3) Que la erogación este prevista en el presupuesto general de egresos de la nación.

Se refiere a que no basta que un gasto se efectúe a través de la administración y que el mismo colme una función a ella atribuida, para que se considere “gasto público”, sino es indispensable, que el renglón respectivo se encuentre previsto en el presupuesto; ya que la obligación de tributar se basa en la necesidad de satisfacer todos los gastos previstos en el presupuesto.

- 4) Que la erogación se haga con cargo a la partida destinada en el renglón respectivo.

En esta última característica vemos la necesidad, de que el renglón que prevé un gasto, cuenta con la asignación correspondiente, pues es el sistema rígido incorporado a nuestro presupuesto, no admite pago alguno en exceso de los que esté comprendido en él, o determinado para la ley posterior.

Al efecto, la administración solamente puede disponer para dicho gasto, en lo que comprende el monto de lo previsto en cada renglón presupuestario; caso contrario si se excede en esos límites, las erogaciones dejan de reputarse “gasto público” puesto que no existe obligación para tributar en exceso de lo previsto.

Se concluye afirmando que la norma constitucional analizada es defectuosa, ya que podría interpretarse de que los extranjeros se encuentran exentos del pago de los impuestos, lo cual es incorrecto, pues todos los habitantes de la República tienen obligación de contribuir a todos los gastos públicos.

1.3.2 Los impuestos deben establecerse por medio de leyes: (principio de legalidad)

De acuerdo a la Constitución Política de la República en su Artículo 239 establece que: Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación, especialmente las siguientes:

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

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

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

Este principio de legalidad se considera como uno de los esenciales del Estado Moderno, en donde según la doctrina lo estima como una regla fundamental del Derecho Público.

Legalidad:

Significa la sumisión de la actividad tributaria a la ley. La administración financiera sólo puede hacer lo que la ley expresamente le permite y no puede extenderse a otro aunque la ley no lo prohíba.

También es de mencionar que este principio funciona desde épocas pasadas por el mismo hecho de la exigencia de que las contribuciones sean consentidas por los representantes del pueblo. Así por ejemplo en Gran Bretaña se mantuvo vigente, el cual fue adoptado por la Sección de la Constitución de los Estados Unidos de 1977.

Así mismo Francia quien nuevamente lo restableció en 1789, ya que había decaído a fines del Siglo XV y XVI.

El tratadista Narciso Amorós, citado por Edgar Manfredo Roca Menéndez en su tesis Principios Jurídicos de los Impuestos Análisis de la Legislación Guatemalteca “manifiesta que la doctrina señala como consecuencia del principio de legalidad las siguientes:

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

- Las resoluciones tributarias concretas no pueden vulnerar lo establecido en disposiciones de carácter general dictadas por autoridades superiores dentro del límite de su competencia”.³

De tal manera que este campo tributario Amorós agrega que el principio de legalidad se justifica no solo por la razones generales de seguridad jurídica que su aceptación supone, sino porque también a través de ella se logra una seguridad económica, puesto que las leyes tributarias son las que más afectan el derecho de propiedad, que se viene considerando en los países occidentales como una concepción fundamental en su institución jurídica.

El Principio de Reserva de Ley en función del principio de legalidad, significa que sólo las materias reguladas por la ley formal son las que la administración puede ejecutar y realizar.

Este principio pretende que el impuesto quede definido y configurado de la ley, así mismo impedir que se atribuya a la autoridad administrativa una libertad que le permita dar una extensión amplia al impuesto, el cual puede alterar su naturaleza.

Al respecto se considera necesario que el precepto legal, la ley tributaria desarrolle los presupuestos esenciales de la obligación.

Analizamos que el principio de legalidad se impone, puesto que la arbitrariedad nunca puede ser forma de gobierno y debido a esto indica el desconocimiento o limitación al principio de legalidad.

Finalmente, se concluye que el principio de legalidad de la tributación es uno de los principios esenciales del Estado, el cual significa que los impuestos se deben establecer por medio de leyes, ya sea desde el punto de vista material como formal; es decir; que

³ Roca Menéndez, Edgar Manfredo. Tesis “**Principios Jurídicos de los impuestos, Análisis de la Legislación Guatemalteca**”. Páginas 136-137.

ha de ser a base de la ley emitida por el Organismo Legislativo, y por lo mismo de carácter general, abstracto e impersonal.

1.3.3 Principio de igualdad en la imposición de los impuestos:

En cuanto a este principio se dice que siempre va ligado de la acción democrática del Estado, ya que éste surgió a raíz de la revolución Francesa donde recibió su primera formulación legal en el Derecho Público por oposición al régimen de privilegios de la época precedente, posteriormente, adquirió difusión universal y se orientó hacia el concepto de justicia en la tributación y como se ha señalado anteriormente está constituido por los conceptos de Proporcionalidad y Equidad, en donde dichas palabras es imposible separarlas, pues es de interpretar la expresión “Proporcional y Equitativa” como significante de justicia.

En nuestra Constitución que entró en vigencia a partir del día 14 de enero de 1,986, establece el principio de igualdad en el Artículo 4 que establece: Libertad e Igualdad. En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí. Pues indica que éste principio está orientado a asegurar el mismo tratamiento a quienes se encuentren en análogas situaciones.

Según Ernesto Flores y Zavala, citado por Edgar Manfredo Roca Menéndez, en su tesis Principios Jurídicos de los Impuestos, Análisis de la Legislación Guatemalteca; manifiesta que: “El principio de uniformidad significa que los impuestos que integran un sistema impositivo deben gravar en tal forma, que representen para todos, los que deban contribuir a los gastos públicos, igual sacrificio mínimo; pero también se puede aplicar a una ley impositiva aislada; y entonces debe entenderse en el sentido de que todos aquellos cuya situación generadora del crédito fiscal igual, sean tratados por igual; esta igualdad en la situación generadora, debe entenderse en los términos más estrictos, es

decir que debe existir igualdad en la renta o capital; en el origen de éstos, en las circunstancias personales etc...”.⁴

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

Es de mencionar que en épocas pasadas ha sido responsabilidad de los representantes del pueblo el establecimiento de los impuestos y por lo mismo debe ser de su responsabilidad su adecuación a las normas generales de proporcionalidad y equidad; es decir al principio de justicia tributaria.

1.3.4 Principio de generalidad en la imposición de impuestos:

Este principio como se ha mencionado en el principio de igualdad, significa que todos los que tengan capacidad impositiva paguen algún impuesto.

Sin embargo con respecto a los impuestos individualmente considerado deberá interpretarse en que el impuesto debe gravar a todos aquellos cuya situación coincida con la señalada por la ley y como hecho generador del crédito fiscal, sin excepciones.

En lo que se refiere a la exención de impuestos, este principio considera que según la intención del legislador de la constituyente, está orientada a prohibir la exención de impuestos, concedida en una forma individual; pero no las exenciones que se otorgan por medio de disposiciones de carácter general.

Por lo tanto, la existencia en el Derecho Constitucional de los Estados Modernos del principio fundamental indica que las cargas tributarias deben recaer sobre todos los ciudadanos, es decir que no debe existir distinción de personas ni clases, pues no impide

⁴ Roca Menéndez, Edgar Manfredo. **Ob. Cit.** Pág. 139

que ciertas normas tributarias declaren que algunas personas ó categorías de personas no estén obligadas al impuesto, aunque se haya producido respecto a ellas el presupuesto del tributo, tal como ésta aparezca definido, en términos generales por la ley.

Respecto a estas personas Giannini, citado por Edgar Manfredo Roca Menéndez en su tesis Principios Jurídicos de los Impuestos, Análisis de la Legislación Guatemalteca, dice: “No surge la deuda impositiva, idea que suele expresarse diciendo que están exentas del tributo. Estas exenciones se llaman por ello subjetivas, debido a que están determinadas por una particular consideración del sujeto pasivo; y que, en consecuencia, sólo pueden aplicarse a él y no otras personas que estén o que entren en relación con el presupuesto de hecho; y se contraponen a las exenciones objetivas que tienen en cuenta tan sólo en el elemento objetivo del presupuesto, por lo que despliegan en su eficacia con independencia de la persona respecto a la cual el presupuesto en cuestión se realiza”.⁵

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

Y al efecto me permito realizar una interrogante ¿Serán las exenciones un privilegio? Al respecto manifiesto: Que en nuestro ordenamiento constitucional la exención de impuesto no ha sido prohibida de manera absoluta, y así vemos expresamente el Artículo 88 de nuestra Constitución, que exime de la obligación tributaria a las Universidades.

Por lo tanto, este principio tiene diversas excepciones en los impuestos, tanto en las normas constitucionales como en otras leyes tributarias.

⁵ Roca Menéndez, Edgar Manfredo. **Ob. Cit.** Pág. 141-142

El tratadista Flores Zavala, citado por Edgar Manfredo Roca Menéndez en su tesis Principios Jurídicos de los Impuestos, Análisis de la Legislación Guatemalteca, sostiene: “Que en estos casos no hay violación al principio constitucional de generalidad en la imposición argumentando que, la exención es un privilegio; es decir, una gracia o prerrogativa que se concede a una persona liberándola de una obligación. Conceder una exención de impuestos, significa dispensar del cumplimiento de la obligación de pagarlos; pero no debemos obligar que la obligación de pagar impuestos empieza con la capacidad contributiva, de manera que, si el que percibe una renta mínima no tiene capacidad contributiva, no se le puede dispensar del cumplimiento de una obligación que no tiene. La exención que otorga la Ley, no tiene otro valor que el de un reconocimiento, por parte del Estado, de la inexistencia de la obligación de pagar impuestos”.⁶

Como se ha mencionado anteriormente, el principio de “generalidad” consiste en que todos los que tienen capacidad contributiva deben pagar impuestos. La exención de los mínimos de existencia no rompe con el principio de la generalidad, porque no puede tener obligación de pagar impuestos quien no tiene capacidad contributiva.

Al efecto me permito transcribir el Artículo 243 de nuestra Constitución, que establece: Principio de Capacidad de Pago. “El sistema tributario debe ser justo y equitativo. Para el efecto las leyes tributarias serán estructuradas conforme al principio de capacidad de pago.

Se prohíben los tributos confiscatorios y la doble o múltiple tributación interna. Hay doble o múltiple tributación, cuando un mismo hecho generador atribuible al mismo sujeto pasivo, es gravado dos o más veces, por uno o más sujetos con poder tributario y por el mismo evento o periodo de imposición.

Los casos de doble o múltiple tributación al ser promulgada la presente Constitución, deberán eliminarse progresivamente, para no dañar al Fisco”.

⁶ Roca Menéndez, Edgar Manfredo. **Ob. Cit.** Pág. 143.

Esta capacidad contributiva es a base de la cantidad que se considera indispensable para que el hombre subsista; aunque habrá cierta dificultad para determinar esa cantidad con precisión y que las circunstancias económicas varían de un momento a otro; sin embargo siempre será posible hacer su determinación con mayor o menor aproximación.

Para finalizar en lo que concierne al presente tema se afirma que no vicia el principio de generalidad en la imposición, la exención impositiva para los mínimos de existencia; por suponerse la existencia de capacidad contributiva en el Sujeto Pasivo de la relación tributaria.

En lo que respecta a las exenciones que se otorgan a ciertas categorías de personas que no se encuentran comprendidas dentro de los mínimos de existencia por ejemplo, las cooperativas, tampoco hay violación al principio de generalidad en la imposición, pues solamente se trata de un procedimiento para determinar el verdadero alcance y no habrá violación al principio constitucional de generalidad en la imposición, pues solamente, se trata de un procedimiento para determinar el verdadero alcance de la ley y no habrá violación al principio constitucional de generalidad en la imposición; así mismo podemos observar el caso contenido en la ley del impuesto sobre la renta para las sociedades mutualistas, las instituciones religiosas, comunidades indígenas, fundaciones de asistencia o servicio social, asociaciones culturales, sociales, científicas, artísticas, deportivas etc...que destinan sus ingresos a sus propios fines. También son exentas ciertas categorías de personas, a efecto de que el Estado reconoce que no tiene derecho a gravarlas, por lo estipulado en tratados internacionales o por otros casos.

Por otra parte tampoco constituyen una violación al principio de generalidad en la imposición a las exenciones que se otorgan a los concesionarios de ciertos servicios como una compensación por su prestación, ya que no se trata de una exención específicamente, sino que dichos impuestos lo cubren con los servicios que ellos prestan, dándose una contraprestación que corresponde a las prestaciones fiscales.

1.4 Fundamento legal del impuesto único sobre inmuebles:

El Decreto 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 recae sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, integrando los mismos al terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), podrá delegar en las municipalidades las funciones que sean necesarias para mejor administración del impuesto, correspondiendo a dicha dependencia el registro, control y fiscalización del impuesto. Sin embargo es mediante Acuerdo Ministerial que se descentralizan las funciones de recaudación y administración del impuesto único sobre inmuebles.

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

El impuesto anual para efectos de su pago, se fracciona en cuatro cuotas trimestrales que cada contribuyente pagará en el mes siguiente al trimestre vencido. El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecido, incurrirá en una multa equivalente al 20% de la cantidad que hubiese dejado de pagar. Además, se le cargará un interés resarcitorio por cada día de atraso el cual se calculará aplicando al monto del impuesto omitido, la tasa máxima de interés activo fijada por la Junta

Monetaria para los bancos del sistema. Es de hacer notar que estos intereses resarcitorios solamente serán aplicados para la morosidad de 1,997 para las 52 municipalidades que ya administraban y recaudaban el impuesto para el 19 de marzo de 1,988. Las cuotas trimestrales que manda la ley deberán ser pagadas por los contribuyentes en los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, en cualquiera de los lugares autorizados para el efecto

1.4.1 Hecho generador:

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

1.5 Sujeto activo de la obligación fiscal.

1.5.1 Generalidades:

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

1.5.2 Concepto:

En cuanto este sujeto, se dice que es el ente al que la ley confiere el derecho de cobrar y de percibir la prestación pecuniaria, el cual se denomina tributo; pues como se ha mencionado en lo que comprende la obligación tributaria, existe un solo Sujeto Activo de dicha obligación y este es el Estado, puesto que está investido de la potestad tributaria, y en relación a ésta potestad que adquiere se le asignan dos significaciones fundamentales como lo es la Supremacía del titular del poder Estatal y la Autonomía del orden Estatal.

En lo que respecta al primer caso se considera la soberanía en general como la encarnación del Poder del Estado en una suprema autoridad, es decir superior a todas las demás autoridades que integran la estructura Estatal.

Referente al segundo caso se deduce que el Estado tiene el poder, para que constituya el centro de la actividad social, y que realice la conexión de voluntades para dirigir a la comunidad hacia el bien común, es decir para que todas las cosas se dirijan a un fin, porque siempre es necesario que alguien las dirija a algún fin propio.

Analizando en una forma más concreta referente a la soberanía, se dice que está también se manifiesta en relación con otros Estados, como lo son el establecer medidas de policía y de sanidad, regulando las libertades individuales y políticas, creando instrumentos legales para la sustentación de lo que nosotros llamamos ordenamiento legal, como también el de establecer la obligación de contribuir a gastos públicos, y aquí encontramos que la soberanía tributaria es una modalidad de la soberanía política; pero inherente a ella.

En conclusión a lo anterior me permito indicar que Soberanía Tributaria es la facultad que tiene el Estado de crear obligaciones a sus componentes, a modo que éstos contribuyan a los gastos públicos, a través de un crédito a su favor y un tributo que los contribuyentes deben pagar de la forma y en el monto establecido.

A continuación citare algunas causas por las cuales el Sujeto Pasivo, ha de considerarse Sujeto a la Soberanía Tributaria.

- LA NACIONALIDAD: Consiste en la obligación que toda persona tiene en su calidad de nacional de un Estado, de contribuir con los gastos públicos. Al efecto lo anterior se encuentra establecido en los Artículos Primero y Segundo de la Constitución de la República y más concretamente en su Artículo 11, inciso 4to.

- **EL DOMICILIO O RESIDENCIA HABITUAL:** Se refiere a que debido a la sujeción de la Soberanía Tributaria, pues toda persona tiene la obligación de obedecer a las leyes del Estado, aun cuando no sea nacional de un país, como lo establecen los Artículos anteriormente mencionados y con el Artículo 144 de la misma, en donde determina que el imperio de la Ley se extiende a todas las personas que se encuentran en el territorio de la República incluyendo a los extranjeros.
- **LA ESTANCIA O RESIDENCIA TEMPORAL:** Al respecto se basa en los preceptos legales ya citados, generando una causa de sometimiento a la Soberanía Tributaria. Así mismo, además de las causas personales ya señaladas, también el imperio de la ley se extiende a todos los bienes; como lo son el ejercicio de actividades lucrativas en el país y el origen de las rentas, aunque no se dé ninguno de los motivos de sujeción anteriores.

Y en lo que respecta al Poder Tributario, se observa la posibilidad que tiene el Estado para establecer y cobrar tributos, los cuales son destinados a los gastos públicos.

La doctrina también señala que además del Estado existen otros Sujetos Activos de la obligación Fiscal y es el caso de determinados organismos independientes del Estado, quienes colaboran con él en la Administración Pública realizando funciones originalmente atribuidas al Estado, como son entre otras, la prestación de servicios Públicos y Sociales, o bien la explotación de bienes o recursos de propiedad nacional; por lo tanto el Estado autoriza a éstos organismos a cobrar tributos, conforme lo determina la ley pues la principal atribución del Estado como Sujeto Activo es el exigir el cumplimiento de la obligación fiscal, en los términos precisos fijados por la Ley.

1.5.3 Clasificación del sujeto activo:

Tal como lo he indicado anteriormente concluyo diciendo que el único Sujeto Activo es el Estado; pero no en su función legislativa o jurisdiccional, sino en su función de Hacienda y Administración Fiscal.

Al respecto se incorporan otros organismos por delegación del Estado que en algún momento pueden tenerse como Sujetos Activos de una obligación, sin olvidar que el Estado sigue siendo siempre el Sujeto Activo, por lo que bajo este punto de vista podremos clasificar al Sujeto Activo de la obligación así:

- a) Sujeto Activo con soberanía y poder tributario. (El Estado)

- b) Sujeto Activo por delegación del Estado y atribución de ley, (Organismos, Entidades u Oficinas Públicas, Municipalidades y Entidades Estatales Descentralizadas)

1.5.4 Sujeto pasivo de la obligación fiscal:

En lo que respecta al Sujeto Pasivo de la obligación fiscal, como se ha indicado se refiere a la persona o sea el obligado a hacer efectivo el tributo.

Según Raúl Rodríguez Lobato, en su obra Derecho Fiscal, dice: “El Sujeto Pasivo de la obligación fiscal es la persona que conforme a la ley debe satisfacer una prestación determinada a favor del fisco, ya sea propia o de un tercero, o bien se trate de una obligación fiscal sustantiva o formal “. ⁷

En la definición anterior se deduce que el Sujeto Pasivo, es el contribuyente, y que también no siempre es la misma persona que efectúa el pago del tributo, sino que en ciertas ocasiones es diferente persona quien lo hace, es decir, quien ve disminuido su patrimonio por el cumplimiento de la obligación y por consiguiente se convierte en Sujeto pagador del tributo.

De tal manera que el Sujeto Pasivo es la persona que según la ley, resulta obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias, como contribuyente o sustituto del mismo.

⁷ Rodríguez Lobato, Raúl. **Derecho Fiscal**. 2ª. Edición. Pág. 147

También otro aspecto sobre el Sujeto Pasivo es la determinación del tipo de responsabilidad de quien paga la deuda impositiva, ya que el Derecho Fiscal con frecuencia separa la responsabilidad del pago de la titularidad de la deuda, pues esta separación consiste en que aunque la deuda sea a cargo de una persona, la responsabilidad de pago recae sobre otras distintas.

Sin embargo Pugliese citado por Raúl Rodríguez Lobato en su Obra Derecho Fiscal, al respecto nos clarifica diciendo: “para evitar confusiones denomina Deudor a quien deba en definitiva soportar una disminución patrimonial para cubrir el crédito del Estado y llama responsable a quien la Ley designa como Sujeto Pasivo de la obligación hacia el Estado, sólo para fines del cumplimiento de esta obligación”.⁸

Al efecto, indica que el Deudor es quien a cuyo cargo está la deuda y es responsable aquel a cuyo cargo está por disposición legal, el cumplimiento de la ley, de manera que en los dos casos existe responsabilidad, de manera que en los dos casos hay deudor.

Así mismo se dice que algunas circunstancias como la edad, el estado civil, el sexo, la naturaleza legal de la Sociedad, la Profesión, el Arte u oficio etc...modifican la capacidad tributaria del Sujeto Pasivo; pero también se considera que no podrían estas circunstancias modificar dicha capacidad, sino que nada más son relevantes para establecer la conveniencia de exigir el pago de tributos.

1.5.5 Clasificación del sujeto pasivo:

Como lo he señalado anteriormente que el contribuyente de derecho puede ser deudor o responsable directo o bien deudor o responsable indirecto, de donde se determina que no todos adquieren la responsabilidad de la misma manera.

Mario Pugliese, citado por Raúl Rodríguez Lobato en su Obra Derecho Fiscal, en atención al origen de la deuda, clasifica los Sujetos Pasivos en la forma siguiente:

⁸ Rodríguez Lobato, Raúl. **Ob. Cit.** Pág. 147-148

- a) SUJETOS PASIVOS POR DEUDA PROPIA CON RESPONSABILIDAD DIRECTA.

Comprende no sólo al Sujeto que dio nacimiento al crédito fiscal, sino a su sucesor por causa de muerte o inter vivos.

- b) SUJETOS PASIVOS POR DEUDA DE CARÁCTER MIXTO (propia y ajena) CON RESPONSABILIDAD DIRECTA.

Se refiere a las personas, que conforme a la ley, pueden disponer libremente no sólo de sus bienes, sino de los terceros, por lo que la ley designa como responsable directo a quien tiene esa facultad, aunque el tercero haya realizado el hecho generador.

- c) SUJETOS PASIVOS, EN PARTE POR DEUDA PROPIA Y EN PARTE POR DEUDA AJENA, CON RESPONSABILIDAD PARCIALMENTE DIRECTA Y PARCIALMENTE SOLIDARIA.

Abarca a los coherederos y copropietarios, pues estas personas son responsables ante la Administración Pública, tanto por la parte que a cada uno corresponde pagar, como por la parte de los demás, por lo que es exigible el pago total del crédito fiscal.

- d) SUJETOS PASIVOS POR DEUDA AJENA CON RESPONSABILIDAD SUSTITUTA.

Comprende aquellos sujetos pasivos que voluntariamente se sustituyen como deudores del fisco para repetir contra el deudor directo y aquellos otros a quienes el derecho le impute tal responsabilidad.

- e) SUJETOS PASIVOS POR DEUDA AJENA CON RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.

Se refiere a funcionarios públicos a quienes la ley impone ciertas obligaciones de carácter formal y que no fueron cumplidas y trae como consecuencia un perjuicio al fisco, tal es el caso de un notario quien no verifica que por el acto que ante él se otorga se satisfaga el tributo causado.

f) SUJETOS PASIVOS POR DEUDA AJENA CON RESPONSABILIDAD OBJETIVA

Comprende a los que adquieren un bien afecto al pago de créditos tributarios, y respecto del cual el bien constituye la garantía objetiva; como por ejemplo la adquisición de un inmueble con adeudos pendientes por concepto de impuesto predial o territorial.

1.5.6 Capacidad tributaria:

La capacidad para ser sujeto pasivo de la obligación no se identifica con la capacidad jurídica del Derecho Privado, pues no son aplicables necesariamente a aquel los principios de capacidad jurídica que en esta rama del Derecho se han elaborado. Por ejemplo, en el Derecho Privado la actuación de la persona solo es válida si posee, además de la capacidad de goce que todas tienen, capacidad de ejercicio y si carece de ésta, se le considera incapaz y sus actos no pueden ser jurídicamente eficaces, a no ser que se realicen a través de sus representantes legítimos. En cambio, en el Derecho Tributario basta la capacidad de goce para estar en aptitud de ser sujeto pasivo de la obligación fiscal, es decir, si un incapaz para el Derecho Privado se coloca en la situación prevista por la ley para que surja la obligación fiscal, esta nacerá validamente y, consiguientemente, deberá ser cumplida.

Así mismo se dice que algunas circunstancias como la edad, el estado civil, el sexo, la naturaleza legal de la sociedad, la profesión, el arte u oficio, modifican la capacidad tributaria del sujeto pasivo; pero también se considera que no podrían estas circunstancias modificar dicha capacidad, sino que nada más son relevantes para establecer la conveniencia de exigir el pago de tributos.

CAPÍTULO II

2. El impuesto único sobre inmuebles en Guatemala.

2.1 Antecedentes:

La Reforma Liberal de 1,871 impulsó y consolidó la propiedad privada mediante la confiscación de las mejores tierras de las comunidades indígenas y de la iglesia. Por medio del decreto “Construcción Urbana” de noviembre de 1,871 gravó todas las edificaciones localizadas en los centros de los poblados de la República. Para implementarlo cada Municipalidad debió realizar un catastro de su jurisdicción y así ubicar los bienes eclesiásticos para declararlos propiedad nacional o transferirlos a manos de particulares a través de la llamada consolidación. Todas éstas acciones buscaban dotar de recursos financieros necesarios para el sostenimiento del nuevo aparato gubernamental y la construcción de la infraestructura para la producción cafetalera de exportación y en 1,873 se decreta gravar la propiedad territorial. Esta contribución sería pagada por los dueños o poseedores de tierras rústicas mayores de una caballería.

Ante la resistencia de los grandes propietarios en cumplir con lo establecido en el decreto anterior, en noviembre de 1,874 se estableció que todo vecino debería de contribuir anualmente con tres días de trabajo o pagar la suma de dos pesos para atender la reparación y conservación de los caminos. Los gravámenes sobre la propiedad territorial se mantuvieron dispersos y con pequeñas modificaciones a través de la emisión de varios decretos. Finalmente en el año de 1,921 dentro de la Ley de Contribuciones se emitió un capítulo que unificaba la tributación por inmuebles localizados en el área urbana o rural; se estableció el monto del impuesto sobre el valor de éstos en un tres por millar, se obligaba a los propietarios a dar declaración del valor de sus bienes raíces creándose desde entonces la matrícula fiscal de la Dirección General de Rentas. Este decreto tuvo vigencia hasta el año 1,987.

A lo largo de la historia tributaria del país, muchos han sido los proyectos para modificar y hacer más efectiva la recaudación del impuesto territorial con la finalidad de atender los compromisos del Estado. En 1,966 el Ministerio de Finanzas propuso una reforma tributaria para incrementar el ingreso al fisco. En lo relativo al impuesto sobre inmuebles, se incrementaría por escalas acorde a la extensión territorial y en los terrenos sin construcción situados en zonas urbanas, cuyo valor excediera de Q. 10,000.0, se consideraría con doble valor del que tenían registrado. El uno por millar del valor de los inmuebles ubicados en cada municipio se destinaría a impulsar proyectos de desarrollo en los respectivos municipios del país y trataba de fortalecer económicamente a las corporaciones edilicias, se consolidaba su autonomía y se impulsaba la descentralización gubernamental. Se puso en vigencia únicamente durante el año 1,967 pero lo relativo al impuesto sobre inmuebles cuyas matriculas excedieran de los veinte mil quetzales que aumentó en un tres por millar, fue prorrogado hasta el año 1,987.

En 1,971 con la necesidad de modernizar y racionalizar el anacrónico sistema tributario que en esencia no había cambiado desde 1,921, el Ministerio de Finanzas presentó una iniciativa de ley para realizar un catastro y mapeo inmobiliario. En agosto de ese año empezó a funcionar la oficina de Mapeo Tributario y avalúo de inmuebles bajo la dirección del entonces Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Se inicio con un plan piloto que abarcó 12,000 Kms² de la costa sur y 27 centros poblados del país. Este plan se implemento a partir del año 1,972 y se pudo afirmar que no incremento sustancialmente los ingresos del Estado.

De nuevo en 1,987, bajo el régimen de Cerezo Arévalo, se planteó una reforma tributaria que buscaba incrementar los recursos financieros. Incluyo modificaciones al impuesto territorial por medio de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI-, mediante Decreto 62-87.

En la referida ley original se establecieron (y se mantienen vigentes) tres tasas acordes con el valor de los inmuebles. Si el valor inscrito del inmueble no supera Q. 2,000.00 éste está exento; si el valor esta entre Q. 2,000.01 y Q. 20,000.00 se aplica una

tasa del 2 por millar y su recaudación pasaría íntegra al respectivo municipio; pero si el valor supera los Q. 20,000.01 la tasa se incrementa progresivamente, más la distribución se estableció que sería compartida entre el Ministerio de Finanzas y los respectivos municipios, siendo que la administración del tributo sería totalmente centralizada, así como el proceso de transferencia a los municipios, dado el carácter nacional del tributo.

Posteriormente en 1,994 se aprobó una reforma con el Decreto número 57-94, a dos de los artículos de la Ley del IUSI, tendiente a fortalecer las finanzas municipales. La principal característica de dicha modificación fue establecer que “para aquellas municipalidades que indicaran que poseían la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, le trasladaría expresamente dichas atribuciones, por consiguiente, el monto recaudado le correspondería a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarían como fondos privativos...” (Artículo 2 inciso d) del Decreto Número 62-87).

A partir de dicha reforma (1,994) se inició el proceso de traslado de la administración del impuesto. No obstante, en 1,997 se promulgó una nueva ley, Decreto 122-97, que lo modificó radicalmente, cuya estructura de tarifas hizo que tuviese una alta regresividad, razón por la cual, fue derogada, mediante la promulgación del Decreto 15-98, actualmente vigente, pero que retoma lo dispuesto en el Decreto 62-87.⁹

2.1.2 La administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles y su recaudación:

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 legales como técnicos y administrativos. 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. Las instituciones que se involucran en

⁹ **Tributación territorial en Guatemala.** Centro de Estudios Urbanos y regionales –USAC-, Guatemala 1994

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.

Cada municipalidad debe tener presente la responsabilidad que está adquiriendo por lo que al contar con la capacidad técnica, administrativa y jurídica para administrar y recaudar el IUSI, debe aplicar la ley en aras de recaudar el impuesto en forma correcta atendiendo al principio de justicia tributaria y equidad.

El éxito de la administración del IUSI, radica en su base de datos de registros inmobiliarios. La base de datos que debe ser dinámica (manual o computarizada) en la medida que su actualización no encuentre obstáculos de ningún tipo. El medio para contar con la mejor información es el catastro. Sin embargo como ya se mencionó, regularmente representa un costo elevado por lo que ha venido a utilizarse otras técnicas y fuentes información tales como la base de datos matricular de la DICABI, el Registro General de la Propiedad, el autoavalúo y el control inmobiliario.

Esta base de datos debe ser capaz de interrelacionar diferentes variables, como lo son los avisos notariales, avalúos, títulos supletorios, notificaciones por construcciones, herencias y expedientes, fechas de inscripción y fechas de notificación, etc. Por lo tanto, la base de datos terminada relaciona los datos del contribuyente con los datos de los bienes inmuebles -asociados estos últimos a los primeros-, teniendo como saldo la información que servirá para el manejo de la cuenta corriente del impuesto.

2.2 Características del impuesto único sobre inmuebles:

El impuesto es de carácter nacional, todo inmueble debe de 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 su 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, ubicación, servicios y otros similares” como lo establece el Artículo 4 del Decreto 15-98.

Aunque el impuesto es anual, se puede cancelar en cuatro cuotas trimestrales. Como se indicó, los inmuebles con valores inferiores a Q. 2000.00 están exentos, la cifra parece muy baja, pero la subvaloración de los inmuebles es tan alta que la proporción de exención es elevada. Depende del valor fiscal registrado del bien así se aplicarán las tasas del dos por millar, seis por millar y nueve por millar.

El producto de la recaudación y multas se distribuye de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) si el tributo lo administra el Gobierno Central.

Lo recaudado por la tasa del 2 por millar, se traslada 100% al municipio respectivo. El resto de la recaudación se distribuye en un 25% para el fondo común del Gobierno y el 75% para la respectiva municipalidad.

b) Si el tributo lo administra el municipio.

La totalidad ingresa y es para el municipio.

Por otra parte, independientemente de quien recaude el impuesto, los municipios tienen la obligación de destinar un 70% a la inversión en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo y hasta un máximo del 30% en el pago de gastos administrativos de funcionamiento.

En cuanto a las disposiciones sancionatorias para los que incumplan con el pago en tiempo de la obligación tributaria se limita a una multa del 20% sobre el monto a pagar. Por otro lado se imponen sanciones administrativas a los empleados responsables de la recaudación y a los Notarios que no remitan la información relativa a traspasos de inmuebles.

2.2.1 Definición de inmueble:

Antes de detallar la clasificación de avalúos de inmuebles, definiremos que: “inmueble es un bien por naturaleza fijo en el espacio, primariamente el suelo y o las construcciones, circunscrito dentro de cercas, vallados, setos o muros, cuando está jurídicamente incorporado al aprovechamiento activo o en estado ocioso, pero ya sujeto a la apropiación de hecho por acción posesoria o de uso, o por razón de derecho.”¹⁰

Este concepto corresponde a la tipificación del inmueble primario y que también se le puede llamar simple, mas este inmueble, según la modalidad a que se le destine o según provecho o conveniencia que de él quiera obtenerse, se acostumbra transformarlo en bien inmueble compuesto, que también suele llamársele solar compuesto, por quedar formado por el suelo y la construcción. Arquitectónicamente, a la parte construidas se le llama vuelo. No es condición indispensable que, el inmueble esté circunscrito dentro de cercas, muros o setos, vallados, etc., puesto que debe haber inmueble, que sin estar delimitado físicamente por dichos elementos perimetrales, tenga existencia de derecho por inscripción en el Registro de la Propiedad, según doctrinas jurídicas.

2.2.2 Título de tierras:

Es un documento de derecho que demuestra oficialmente la propiedad de alguien sobre un bien inmueble y es reconocido por la autoridad administrativa.

Escritura pública es el nombre que en el ordenamiento jurídico y en nuestro país, recibe el documento que acredita el derecho de propiedad de tierras o bienes inmuebles de una persona determinada. Es un contrato de transferencia de título de propiedad sobre la tierra.

¹⁰ Osorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**. Libro de edición Argentina. Editorial Heliasta, S.R.L. 1ra. Edición. 1974. Pág. 366

2.2.3 valoración:

Es el valor que se fija sobre las propiedades o inmuebles que se benefician con la ejecución de obras de interés público local.

De conformidad con el Artículo 44 del Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, la función del Registro General de la Propiedad continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca, así también, anotará la información física del predio catastrado incluyendo su código de clasificación catastral y los datos territoriales que serán consignados por el RIC.

La función del Registro de Información Catastral –RIC- será la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados.

2.2.4 Certificación Catastral:

Es el documento expedido por el Registro de Información catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.

2.2.5 Registro matricular:

Es el registro tributario de todos los bienes inmuebles que se encuentran inscritos y clasificados de acuerdo a su jurisdicción departamental y municipal y contempla la información relativa a datos de propiedades o poseedores, datos de bienes inmuebles y sus respectivas características. La información consiste en la plena identificación del titular, su domicilio fiscal y condueños si los hubiere. En el caso de la información de los bienes inmuebles, se consigna la fecha de adquisición, el motivo de la misma, la extensión, su registro legal, el valor y sus antecedentes registrales en el orden tributario.

En términos generales el registro matricular incluye todas las entradas, procesos y salidas de información relacionadas con la actualización de la base de datos inmobiliaria, visualizando de una manera sencilla la dinámica de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles. Es oportuno que la matrícula este constituida por un número correlativo que se le asigna a cada propietario, poseedor o usufructuario de un bien del Estado que tenga el dominio de al menos un bien inmueble en determinada jurisdicción.

El proceso en general se basa en el control inmobiliario que incluye la investigación de las diversas fuentes que alimentan la base de datos. La actualización de esta base de datos estará determinada por la voluntad institucional de hacerlo, así como la propia dinámica inmobiliaria.

En el marco de las inscripciones matriculares en forma centralizada, los bienes inmuebles de un propietario o poseedor están inscritos en el registro matricular, clasificados por cada uno de los departamentos del país con un número específico llamado matrícula fiscal. Regularmente, el valor fiscal de un bien inmueble es menor al valor real o comercial del mismo, y lo constituye el valor del terreno más el valor de la construcción, mejoras y adiciones. Como ya se mencionó, también los cultivos permanentes son considerados como elementos adheridos a dichos bienes, específicamente a la tierra.

Existen dos formas de registro inmobiliario matricular, el registro manual y el registro computarizado. El registro manual utiliza los libros matriculares que cuentan con folios y cada uno de ellos le corresponde un número de matrícula fiscal distinto. Cada folio tiene capacidad para 24 inscripciones de bienes inmuebles y se denominan términos. Es en estos folios donde se realizan las anotaciones manuales relativas a las modificaciones que sufren los bienes inmuebles de un determinado propietario. En general, la información contenida en los libros matriculares constituyen la base de datos manual.

El registro computarizado, para mantener actualizado el registro inmobiliario, proviene de las operaciones realizadas en forma manual de los libros matriculares, y tiene las siguientes ventajas:

- Actualiza automáticamente el folio real y la base imponible y el tipo impositivo.
- Determina el nuevo impuesto a cobrar.
- Permite una búsqueda más ágil de registro.

Para la asignación de matrícula municipal por parte de las municipalidades, éstas deben realizar un procedimiento de acuerdo a sus necesidades y recursos. Para tal efecto se presenta el siguiente ejemplo de una inscripción matricular.

Pasos para la elaboración de certificaciones de Matrícula Municipal

- Recibe solicitud de certificación y honorarios.
- Registra el ingreso en el control respectivo.
- Traslada solicitudes a jefatura.
- Clasifica y asigna solicitudes a operador.
- El operador efectúa consulta del registro y certifica.
- El operador efectúa consulta del registro y certifica.
- Traslada certificación a la jefatura para su aprobación.
- Traslada a ventanilla para entrega.
- Entrega de certificación al interesado.

2.2.6 La cuenta corriente:

Es el sistema de trabajo que se encarga de la actualización de cargos, abonos y saldos del impuesto único sobre inmuebles de cada contribuyente. Los registros de cuenta corriente también comprenden el control de los convenios de pago que los contribuyentes solicitan y que con base en la ley puede ser hasta de doce cuotas. Cuando se efectúa un convenio de pago el contribuyente adicionalmente debe pagar

intereses que son equivalentes a la tasa máxima activa fijada por la Junta Monetaria para los bancos del sistema. También se incluyen los pagos anticipados que decidan efectuar los contribuyentes y de conformidad con la ley pueden ser hasta un máximo de cuatro trimestres. La información registrada en esta base de datos comprende los trimestres pagados, la fecha de pago, el número de recibo extendido, el monto pagado, las multas, los intereses cuando correspondiere y cualquier observación pertinente.

La cuenta corriente está relacionada con la actualización del registro matricular de los contribuyentes, con los movimientos del capital y la modificación de saldos, los cuales sirven de base para la emisión de recibos de cobro, que generalmente se deben imprimir trimestralmente. Esta práctica ha venido disminuyendo pues los costos son elevados y los resultados no ameritan su uso, especialmente para las mayorías de municipalidades.

Se ha dado el caso que el registro de cuenta corriente también se consigna la emisión de recibos, bienes inmuebles bajo el sistema Fondo de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.), contribuyentes exentos temporalmente, convenios de pago, rebajas de multas y otros.

A continuación se presenta un ejemplo de un procedimiento de cuenta corriente:

Pasos para la elaboración de la cuenta corriente

- Encargado recibe copia de los comprobantes de pagos efectuados por los contribuyentes (de caja receptora de la Tesorería)
- Clasifica y ordena los comprobantes de pago
- Procede a darle ingreso a la información de comprobantes de pago (manual o en sistema computarizado)
- Clasifica comprobantes de pago no operados y rechazados, describe motivo e informa al supervisor.

2.2.7 Levantamiento Catastral:

Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional. El producto es la información gráfica y descriptiva obtenida mediante el trabajo de campo y gabinete, que al trasladarse a una serie de formatos permite tener una base de datos confiable para el control y manejo de situaciones diversas. Los formatos más comunes son:

- a) Carpeta por manzana levantada
- b) Índice
- c) Tarjeta de información legal y física por predio
- d) Planos

La carpeta por manzana levantada incluye el plano de la manzana trabajada en campo, gabinete y ficha por cada predio de la manzana. Esta carpeta, así como la demás información es archivada para consultas y actualizaciones posteriores.

El índice nos indica el nombre de los propietarios de la manzana, su dirección y matrícula municipal. La tarjeta de información legal y física contiene información general del propietario (nombre del propietario, cédula de vecindad y/o pasaporte, nacionalidad y número de identificación tributaria), también información registral (finca, folio, libro), información física del predio (urbana o rural), área y valor del bien inmueble. Es la tarjeta que nos identifica y describe la información asociada a la matrícula municipal, la que es utilizada para el cambio de propietarios, desmembraciones, unificaciones.

Es oportuno señalar otros formatos que no siendo producto de control inmobiliario, guardan una relación estrecha con ellos. El formulario para presentar autoavalúo de bienes inmuebles se entrega al propietario para que lo responda. Este formulario tiene

información general del propietario e información del bien inmueble, a través de éste se capta información que complementa el trabajo que se ha realizado.

2.3 La actualización registral: (nuevas inscripciones, desmembraciones, traspasos, unificaciones y otras modificaciones permitidas)

Regularmente en el Departamento de Catastro se realizan dos tipos de actividades registrales, las cuales tienen distintas funciones:

- Recepción de expedientes. Se refiere a aquellos expedientes que ingresan por cualquier tipo de solicitud, ejemplo: corrección de nombre, rectificación de área de terreno, etc.
- Recepción de avisos notariales. Es un documento legal que sirve para notificar a los registros públicos correspondientes, las operaciones de traspaso, nuevas inscripciones, desmembraciones y unificaciones que se efectúan en una propiedad.

A continuación se presentan los procedimientos que se deben aplicar con relación a la actualización registral:

Procedimiento y control de expedientes

- Solicitud dirigida al Director de Catastro.
- Se registra el expediente por medio del ingreso de datos a la base de datos.
- La jefatura asigna cada expediente al personal correspondiente.
- Con la resolución del expediente lo cursa a donde corresponde.

2.3.1 Procedimiento y control para aviso notariales.

2.3.2 Aviso notarial de traspaso:

- El contribuyente o notario, ingresa el aviso notarial con el encargado de atender al público y posteriormente a la unidad de registro, donde clasifican el aviso notarial, dependiendo del tipo de operación.
- Se opera el aviso de traspaso en los archivos correspondientes.
- La sección aviso notariales actualiza las tarjetas y las traslada a la sección de archivo para proceder a su resguardo y custodia.

2.3.3 Avisos notariales de desmembraciones, unificaciones, constitución del régimen de propiedad horizontal y nuevas inscripciones:

- Ingresar el aviso con el encargado de atención al público.
- La sección de análisis opera el aviso notarial con información recabada por la sección de campo.
- Se elaboran las tarjetas catastrales con la información analizada y registrada del bien inmueble.
- La sección de Registro (en su caso de informática) opera la información en los archivos correspondiente.
- La sección de dibujo realiza las correcciones en los planos catastrales de la propiedad.
- La sección de archivo le da ingreso a las tarjetas elaboradas con la información actualizada.

2.4 Liquidación y Pago del Impuesto:

La liquidación del impuesto lo formula el ente administrador con base en el registro de la matrícula fiscal, que lleva para el efecto. Dicho registro debe ser verificado periódicamente por el Ministerio de Finanzas Públicas a fin de que los avalúos y

modificaciones que inscriban estén asentados correctamente. La Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) o las municipalidades, según sean el caso, emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro cuotas trimestrales iguales, el contribuyente pagará en las cajas receptoras de las tesorerías municipales. Los pagos trimestrales deberán enterarse de la siguiente forma:

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1) Primera cuota | en el mes de abril |
| 2) Segunda cuota | en el mes de julio |
| 3) Tercera cuota | en el mes de octubre |
| 4) Cuarta cuota | en el mes de enero |

Los contribuyentes pueden pagar uno ó más trimestres anticipados hasta un máximo de cuatro trimestres. En este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre posterior al último pago. Cualquier cambio en el valor inscrito del bien inmueble o la inscripción de uno nuevo surtirá efectos a partir del trimestre siguiente a la fecha que ocurrió la modificación o se realizó el negocio jurídico.

2.4.1 Infracciones y Sanciones:

El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecidos por la ley incurrirá en una multa equivalente al 20% sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar.

Por la especial naturaleza de este impuesto y de su administración, la falta de pago del impuesto dentro del plazo previsto en la ley no causará el pago de intereses resarcitorios que contemplan los Artículos 58 y 59 del Código Tributario, ni se aplicará la sanción por mora establecida en el Artículo 92 del Código en mención.

2.4.2 Destino del Impuesto:

El impuesto y las multas recaudadas del impuesto único sobre inmuebles será para las municipalidades y lo destinarán para el desarrollo local. El 10% ingresará como fondo privativo distribuido de la manera siguiente: 70% para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo, y hasta un 30% para gastos administrativos de funcionamiento. El Artículo 104 del Decreto 12-2002 Código Municipal indica que los impuestos con destino específico que el Congreso de la República decreta en beneficio directo del municipio no podrán darle otro destino. En el caso de aquellos impuestos cuya recaudación le sea confiada a las municipalidades por el Ministerio de Finanzas Públicas, para efectuar su cobro, requerirán de la capacitación y certificación de dicho Ministerio, caso específico del impuesto único sobre inmuebles.

2.5 El Catastro:

“El programa de reorganización nacional contempló, dentro de los objetivos de la política fiscal, modernizar la estructura y administración tributaria con relación a la contribución sobre bienes inmuebles que requería establecer nuevos mecanismos que fueran eficientes en la reevaluación de los inmuebles, así como, modernizar la administración, registro, control, supervisión fiscalización del impuesto único sobre inmuebles. En los acuerdos de Paz suscritos entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Guatemalteca –URNG-, en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, el Gobierno se comprometió a promover cambios legislativos que permitieran el establecimiento de un sistema de registro y catastro, descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, así mismo, se comprometió a iniciar el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral.¹¹

El 20 de julio de 2005 se publicó en el Diario de Centro América el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, que creó el marco jurídico para regular el

¹¹ Folleto de los Acuerdos de Paz entre el gobierno y URNG, Guatemala, 1996.

proceso catastral de los inmuebles y crea la Institución responsable de promoverlo y desarrollarlo, en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática agraria y al establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, con lo que se da cumplimiento al compromiso adquirido del establecimiento el marco legal del sistema de registro y catastro.

Como es un tema relacionado con el impuesto único sobre inmuebles y es fundamental para determinar la base imponible del impuesto es necesario introducirnos al tema de catastro con la siguiente información:

2.5.1 Catastro:¹²

El término catastro viene del griego kata que significa abajo, descendiendo y stikhos que significa línea, fila. Proviene del griego bizantino katastikhos que significa “registrar” el lugar donde se inscribe “línea por línea”, “una línea después de la otra”. Es un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, en donde se registra la ubicación y dimensiones exactas juntamente con la información general del propietario. Su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como, definir las bases de la tasa del impuesto único sobre inmuebles y demás gravámenes de naturaleza fiscal.

El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor del bien inmueble, con la escritura y el registro o matrícula inmobiliaria del inmueble respectivo.

El aspecto económico del catastro determina el avalúo catastral del predio.

¹² **Tesaurio Plurilingüe de Tierras. ONU para la agricultura y alimentación.** Gerard Ciparisse. Roma, 2003

El aspecto fiscal consiste en preparar a las tesorerías municipales administradores del impuesto, los avalúos catastrales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Catastro es a la vez el listado de parcelas apropiadas, el documento público que representa la propiedad territorial y el sistema de datos de bienes raíces o tierras. Puede ser manejado en un sistema computarizado de información o en sistema manual.

El catastro por regla general se integra de:

- a) Una matriz catastral o estado parcelario que describe para cada propietario la lista de bienes inmobiliarios que le pertenecen e identifica los derechos sobre los inmuebles construidos y no construidos.
- b) El plano de parcelas o conjunto de planos catastrales individuales, levantados con métodos topográficos a escala grande que contiene las parcelas numeradas de las propiedades.
- c) Una relación de sección o lista de parcelas con el respectivo número y su propietario por secciones territoriales.

El programa de reorganización nacional del catastro, a través del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación como órgano rector del Registro de Información Catastral hace una clasificación de las diferentes formas de catastro siendo estas las siguientes:

- Físicos: minería, agropecuario, etcétera.
- Servicios: acueducto, energía, teléfonos, etcétera.
- Jurídico: propiedad de las unidades territoriales
- Multipropósito o polivalente: combinación de catastro físico generalizado y fiscal.

De conformidad con las clasificaciones enunciadas con anterioridad me permito indicar, las que a mi criterio se relacionan con el catastro municipal siendo estas:

- Catastro Jurídico: es de mucha utilidad, en el campo de la recaudación fiscal permite dotar de seguridad jurídica aquellos bienes inmuebles que han pasado por un proceso catastral, permitiendo un control inmobiliario.
- Catastro multipropósito o polivalente: con esta forma de control inmobiliario, se puede lograr obtener información generalizada de los bienes inmuebles como lo es la ubicación del bien inmueble, su entorno físico, medidas y colindancias, su forma sea esta regular o irregular, permite una combinación entre las diferentes clases de catastro dependiendo del enfoque de su aplicación.

Desde el punto de vista técnico a mi juicio es recomendable hacer un estudio combinado con la implementación de estudios a través de fotos aéreas que permitan, analizar desde otra perspectiva las zonas en proceso catastral, que permita analizar aquellas zonas accidentadas en su topografía, la cual no es posible hacerse únicamente con un levantamiento catastral como el que actualmente utilizan las municipalidades.

De acuerdo a la multiplicidad de información que involucra el catastro, existe una variedad de aplicaciones según el campo profesional de los usuarios. Por ejemplo, para un geógrafo es la expresión especial de la propiedad territorial, fuente de análisis y resultados desde el punto de vista de los atributos, de propiedades y parámetros, tales como, la forma, tamaño, localización, distribución, propiedad, uso evolución, entre otras. Para un economista, es el ordenamiento de los bienes raíces y las rentas que de ellos emana. Un jurista conceptualizará el término en función del ordenamiento del dominio sobre los bienes raíces. Desde la perspectiva de un gobierno, el catastro es un instrumento eficaz de desarrollo, basado en el ordenamiento integral de los bienes inmuebles, su potencial productivo y derechos privados y públicos que se radican en la tierra.

El Decreto 41-2005 define al Catastro Nacional como el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva de todos los predios del territorio nacional. Dicha información que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conforme el Centro Nacional de información Registro-Catastral disponible para usos multifinalitarios.

De los conceptos expuestos anteriormente me permito indicar los objetivos principales que a mi juicio debe reunir un catastro siendo estos:

- 1) Constituir un censo o registro de bienes rústicos y urbanos de un país
- 2) Contener una descripción de la localización geográfica, características específicas, situación jurídica, evaluación de cada bien así como su descripción gráfica.
- 3) Constituir un sistema de información integral de la propiedad inmueble.
- 4) Estar diseñado de forma tal que pueda mantenerse en actualización constante.

2.5.2 Antecedentes:

Sin duda alguna desde que la Corona Española efectuó repartimientos de tierras entre sus súbditos, había ya la necesidad de un catastro inmobiliario, tanto de los bienes pertenecientes al rey y a la iglesia como de aquellos sometidos a propiedad privada.

En la época independiente, es decir, cuando se efectuó la creación del Estado de Guatemala como Estado independiente, hubo la necesidad del catastro para efectuar con exactitud la división administrativa (departamentos. Municipios, aldeas) del territorio nacional.

Es probable, por lo tanto, que desde las épocas anteriormente mencionadas se haya recopilado valiosa información catastral. Sin embargo si existió no fue conservada y no llegó a nuestros días.

En lo que concierne a información actual, existen datos parciales en entidades como el Instituto Geográfico Nacional, el Fondo de Tierras y la Comisión de Límites y Aguas de Ministerio de Relaciones Exteriores, pero no hay un archivo o registro general de mediciones y planos del territorio de la República. El propio Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, como entidad rectora de la Comisión de Tierras, manifestó en una de sus publicaciones de información del proceso de implementación del Catastro Nacional, que: “En Sacatepéquez y el Petén, que forman parte de los municipios piloto inició un proceso piloto de definiciones de límites municipales”. Esto unido a varios casos de disputas entre municipios, de los que los medios informativos han dado noticia, revelan que hay casos de imprecisión de límites territoriales. Y si pensamos en los millares de litigios entre particulares por cuestiones de linderos o amojonamiento, llegamos fácilmente a la conclusión de que la necesidad del catastro es verdaderamente urgente.

2.5.3 Planificación del catastro:

Antes de todo, se debe dimensionar que no puede existir un verdadero catastro sin el apoyo directo de la cartografía catastral y que la cartografía catastral de poco sirve sin la información de los derechos registrales de cada predio que gráficamente en ella se describe.

Se puede mencionar para empezar, que para la planificación en el desarrollo urbano la cartografía catastral puede ser utilizada como base informativa en el diseño de planes de regulación y ordenamiento, remodelaciones urbanísticas, lotificaciones etc. También provee información gráfica para efectos de expropiación parcial o total de inmuebles afectados por remodelaciones urbanas o ensanchamiento de calles o avenidas. Los mapas catastrales proporcionan elementos para el cálculo de las áreas a desmembrar,

así como para el replanteo de nuevos alineamientos. Esta técnica permite cuantificar las necesidades de servicio, por medio del aporte de datos que proporciona la información para la ejecución de obras de interés colectivo, ya que de acuerdo a su precisión y su relación altimétrica puede ser utilizada para el diseño de drenajes, distribución de agua potable y electricidad, y otros proyectos de servicio.

En lo que respecta a la planificación en función del desarrollo agrario, la cartografía catastral permite detectar de forma gráfica las extensiones de las fincas, el estado de la tenencia de la tierra, la concentración de la propiedad, su uso y potencialidad agrícola, origina a la vez , los mapas de uso y potencialidad de la tierra, y también proporciona los elementos y procesos para la localización y cálculo de áreas de terrenos no cultivados o no susceptibles de cultivo, proporciona información sumamente valiosa para la planificación de desarrollo agrario, y sirve de base para proyectos de transformación agraria, encaminados al desarrollo socioeconómico del país.

En lo que respecta a la planificación regional, la cartografía catastral es de gran utilidad y ahorra tiempo y esfuerzo en la elaboración de los proyectos de regionalización del país. Esto es parte de la ayuda para el gobierno, además que en la misma Constitución Política de la República de Guatemala contempla que la administración será descentralizada con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país. Esto puede ser posible cuando tengamos fortalecido el catastro de toda la República, actualizado y con su debido mantenimiento.

En general, podemos decir que la cartografía catastral es de gran utilidad para el catastro en sí, ésta se puede utilizar en muchas aplicaciones, por ejemplo, para la clarificación de la división política administrativa que no es más que los límites a nivel departamental y municipal de un país, también para la ubicación gráfica y exacta de todas la propiedades, para conocimiento, de las propiedades municipales y nacionales, para el cumplimiento de programas institucionales, aprovechamiento de recursos naturales, pago de determinados impuestos, etc.

Después de haber mencionado la importancia de la cartografía catastral en la planificación del catastro dare una orientación de la forma de la planificación de un proyecto catastral. Lo primero que hay que realizar, para el levantamiento de la cartografía catastral es la selección del área a catastrar, la cual debe estar de acuerdo a las prioridades establecidas en los planes nacionales, regionales, departamentales municipales y de acuerdo a los programas institucionales. El importante conocer el cubrimiento que se hará de la zona. Su ubicación, características climatológicas, topográficas, etc. Es necesario realizar una evaluación sobre los tamaños y características de los predios del área a catastrar, ya que esto será básico para poder establecer la escala del proyecto y el tipo de procedimiento que se utilizará. Es importante también considerar en todo momento los recursos humanos, técnicos y materiales disponibles para realizar las actividades. El proyecto debe ser justificable, y obedecer a prioridades, fines y medios debidamente estructurados. El planteamiento del catastro debe ser adecuado y minuciosamente preparado en todas sus etapas de trabajo y será necesario coordinar con las municipalidades locales las actividades a realizar.

La planificación debe realizarse con base en un sistema de mapas oficiales de la república, que se fundamenten en la nomenclatura internacional y cuya subdivisión territorial se expresa en cuadrángulos. Dentro de la planificación también debe contemplarse el plan de vuelo para la toma de fotografías aéreas.

La planificación de una actividad catastral, necesita de una coordinación entre divisiones de catastro, geodesia, fotogrametría y el departamento de fotografía aérea. No puede desarrollarse un buen proyecto si no se cumple con una buena planificación y programación de todas las actividades de manera coordinada. La actividad para el levantamiento catastral, es altamente técnica y científica por lo que se necesita personal calificado y competente.

2.5.4 Clasificación del catastro:

Felipe Eleodoro Dávila Martínez, hace una clasificación de los catastros de acuerdo al lugar y forma en donde se va a desarrollar, siendo estos:

- .Por el ámbito que comprenden: Nacionales, Regionales, Municipales.
- Por la naturaleza de los inmuebles: Urbanos, Rurales y Mixtos.
- Por la entidad a la que pertenecen: Públicos (nacionales, regionales, municipales), y rurales.

Comparto la clasificación expuesta anteriormente y de acuerdo a mi criterio puedo señalar otra siendo esta:

- Por el fin que persigue: fiscales y de control inmobiliario.

En todo caso los catastros deben tener la misma información. Lo que varía de un catastro a otro no es la información (puesto que si es exacta tiene que ser la misma), sino el uso que por su naturaleza y finalidades le da cada catastro.

2.6 Catastro Municipal de Villa Nueva.

2.6.1 Antecedentes:

Según las referencias históricas, el ordenamiento del municipio de Villa Nueva podría ubicarse en el año de 1,982, cuando se inicia la creación de la Dirección de Catastro y da por institucionalizado el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Según Acuerdo Ministerial número 47-87 de fecha 15 de diciembre de 1,987 a través del Ministerio de Finanzas Públicas se acordó trasladar la recaudación y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las Municipalidades de Mixco y Villa Nueva del Departamento de Guatemala, en virtud de tener la capacidad técnica y administrativa para cobrarlo.

No fue sino hasta el año de 1,995 que fue oficialmente trasladada la administración y cobro del impuesto, mediante comunicado de prensa No. 03-95 según convenio suscrito por la Ministra de Finanzas Públicas, licenciada Ana Ordóñez de Molina y el entonces Alcalde Municipal de Villa Nueva en funciones, señor José Antonio de la Cruz Marroquín; para asegurar el éxito del traslado y durante un período de acondicionamiento, la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) supervisaría y daría asesoría a la Municipalidad de Villa Nueva proporcionándole material catastral, valuatoria, folio personal y cuenta corriente.

Iniciada la administración del IUSI, únicamente se contaba como fuente de información gráfica unos fotómapacatastrales, donados por un estudiante de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, creándose una base de datos manual que se le conoce como V.N. (matricula fiscal), en donde se registran todos los inmuebles de forma individual. En ese momento se contaba con un número de 66,000.00 inmuebles registrados, distribuidos de la siguiente manera:

- 29,000.00 contribuyentes con cuenta corriente abierta
- 19,000.00 contribuyentes actualizados y sistematizados
- 18,000.00 contribuyentes inscritos y pendientes de actualizar

El primer jefe de catastro que hubo en la Municipalidad de Villa Nueva fue Don Rubén Salazar y durante su administración no se logro mucho por falta de conocimientos y experiencia en la materia. En junio de 1998, asumió la jefatura del Departamento de Catastro la Señora Marlyn Calderón de Meda, fecha en la cual empezó a planificarse el catastro. A partir de ese momento, el catastro se desarrollo en varias etapas en el municipio de Villa Nueva, en donde se tuvo una gran evolución por el crecimiento de la población lo cual repercutió en el sistema de catastro de ese tiempo, el municipio de Villa Nueva considerado uno de los más próximos a la ciudad capital después de Mixco fue beneficiada por la creación de proyectos residenciales que fueron desarrollándose en los extremos del municipio, debido al crecimiento acelerado dio lugar a que se instalara un nuevo sistema de control inmobiliario que atendiera exclusivamente dichos proyectos

residenciales, conocido como el Fondo de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.) a través de este sistema los bancos remiten periódicamente al ente recaudador del impuesto el listado de los contribuyentes que se encuentran pagando su propiedad con el banco así mismo remiten la cuota correspondiente al IUSI. Ya para ese momento se tenían inscritas más de 350,000 propiedades; con todo ello y la necesidad de fortalecer el catastro municipal, el ente recaudador del impuesto creo una propuesta para optimizar procedimientos y técnicas para la captación y control de más inmuebles no inscritos y lograr con ello el control inmobiliario que necesitaba el municipio. En el año 2000 continuando la administración del catastro por la señora Calderón de Meda, el Departamento de Catastro fue elevado a la categoría de Dirección de Catastro adhiriéndose con ello, el control de la construcción urbana; se implemento la creación de un programa conocido como orbis-muni, que permitiera facilitar la inscripción de propiedades y el cobro del impuesto de una manera más eficiente, el cual fue bien aceptado por los contribuyentes, en virtud que ya no se tenía la problemática de la duplicidad de inscripciones, la perdida de tarjetas en donde anteriormente se llevaba el control de pago de las propiedades.

Ya en el año 2004 con una base de datos previamente establecida, y con un buen porcentaje de inmuebles inscritos, por disposición del Alcalde y Concejo Municipal, fue concesionado a la Entidad Marroquin Y Marroquin Sociedad Civil, la administración y cobro del IUSI, lo que origino la separación del departamento de control de la construcción urbana, de la Dirección de Catastro, la cual fue concedida a otra entidad privada conocida como D.H.V.

Después de haberse consumado los cambios requeridos, que exigían una modernización en la recaudación del impuesto, entre las cuales figuran; la creación de una Asesoría Jurídica que tendría a su cargo dar seguimiento a aquellos propietarios de inmuebles que recayeran en atraso por más de 8 trimestres y por consiguiente en mora, exigiendo el cumplimiento de pago a través del juicio económico coactivo, situación que a generado descontento por parte de los contribuyentes, en virtud de pagar el impuesto

requerido y pagar los honorarios causados por motivo de iniciar la demanda correspondiente, creando provecho para un sector determinado.

En el aspecto técnico, dicha entidad a llevado acabo trabajos de campo, acompañado de un estudio de fotos aéreas, que permitirán analizar zonas físicas urbanas, rurales y económicas en las que se encuentra distribuido el municipio de Villa Nueva. Cumpliendo así con los requerimientos técnicos, que enmarca el manual de avalúos, emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) para aquellas municipalidades que administran el IUSI y practican avalúos fiscales en su jurisdicción.

En la actualidad con mayor presupuesto y la contratación de más personal, se pretende llevar acabo la creación de un mega proyecto que permita al ente administrador del IUSI, la consulta grafica digital de cualquier propiedad que se encuentre ubicada en el municipio de Villa Nueva, logrando con ello obtener toda la información técnico jurídica que se necesite.

CAPÍTULO III

3. Sistema de valuación de bienes inmuebles.

3.1 Tasación basada en el concepto de “valor de capital”

3.2 Generalidades:

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”¹³.

A mi juicio 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;

¹³ Ministerio de Finanzas Públicas, DICABI **Manual de Valuación Inmobiliaria**. Guatemala, C. A. Pág. 8 2005

- a) El sistema de análisis de venta
- b) El sistema de capitalización de las rentas y,
- c) El sistema de estimación del costo de reposición

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.3 Características de la valuación urbana:

3.3.1 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.

3.3.2 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 esta íntimamente relacionado con el grado de eficacia y eficiencia que alcance la administración en el desempeño de su cometido específico.

3.3.3 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.

3.3.4 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 etc..

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.

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

3.4.1 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.

3.4.2 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.

3.4.3 Minusvalía:

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

3.4.4 Obsolescencia extrínseca:

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

3.4.5 Obsolescencia intrínseca:

Perdida 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.

3.4.6 Condición de construcción:

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

3.5 Procesos de valuación de bienes inmuebles urbanos.

3.5.1 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. Para una mejor comprensión de lo que es una Zona Homogénea citaremos la definición que aparece en el Manual de Avalúos de DICABI; "Zona Homogénea son extensiones de tierras delimitadas dentro de un área urbana que cuenta con características similares en cuanto a la topografía, su red vial principal, los servicios públicos instalados, el uso y

aprovechamiento del suelo, el tipo de edificaciones existentes, el tamaño de sus predios y otras características físicas”.¹⁴

3.5.2 Metodología general:

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 calculo para establecimiento de valores unitarios finales
- Aplicación de valores a cada predio y,
- Avalúos de prueba

3.6 Determinación de la base imponible del impuesto único sobre inmuebles.

3.6.1 Base imponible:

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

¹⁴ Ob. Cit. Pág. 7

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.

3.6.2 Formas de actualización al valor fiscal del impuesto único sobre inmuebles:

Para una mejor comprensión se hace necesario remitirnos a la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y transcribir los Artículos que se relaciona con el tema.

Artículo 5 establece: De la actualización del valor fiscal.

El valor de un inmueble se determina:

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

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

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

3.6.3 Autoavalúo:

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

Seguidamente y de manera de ilustración doctrinaria tratarse 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”¹⁵ 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”.

Finalmente esbozare la definición que a mi criterio nuestro criterio debe ser la más acertada y dice así: 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”. Considero que el concepto acertado es el enunciado anteriormente por contener los siguientes elementos:

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

Como ejemplo del autoavalúo 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

¹⁵ Ob .Cit. pág. 58

debilidades técnicas, legales y administrativos que surgen al momento que el ente recaudador del impuesto aplica dichos procedimientos a través del avalúo fiscal.

3.6.4 Comentario crítico del autoavalúo:

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

3.6.5 Comentario crítico del avalúo directo:

Esta 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. 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.

En el caso de la Municipalidad de Villa Nueva objeto de la presente investigación, no se tienen establecidas las zonas homogéneas físicas ni las económicas, únicamente se utilizan los valores tomando los puntos de información que son los valores que se tienen por zona que datan de años anteriores.

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

3.6.6 Comentario crítico del avalúo técnico practicado por valuador autorizado:

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

Para una mejor comprensión analizaremos los pasos y documentos que deben presentarse en un expediente de avalúo practicado por valuador autorizado; como primer paso tenemos 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 matrícula fiscal para efectos del registro y administración del impuesto único sobre inmuebles. Como 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, Como 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. Cuarto paso el más importante, el expediente de valuación de inmueble debe presentarse al DICABI o municipalidad, el cual debe ir acompañado con los siguientes documentos:

- Solicitud del propietario o poseedor del inmueble dirigida a la DICABI o la municipalidad
- Informe de avalúo bajo juramento, con fecha no mayor a seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación de inmueble.
- Certificación del Registro General de la Propiedad, extendido en fecha no mayor a los seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación del bien inmueble.
- Plano o croquis de localización, en formato A3 o A4
 - d.1 para bienes inmuebles urbanos: se dibujara la manzana donde esté ubicado el inmueble, indicando la nomenclatura municipal.
 - d.2 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..
 - d.3 para bienes inmuebles rurales: se indicara la población más cercana, indicando distancias y vías de acceso, además de referenciar las aldeas, caseríos, fincas, ríos etc...

- Fotografías de vías de acceso, fachada de la construcción, del interior de la construcción y el terreno.

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

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

3.6.7 Comentario crítico de nuevos valores consignados en el aviso notarial:

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

3.7 Necesidad de que se reforme el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

3.7.1 Consideraciones generales:

Considerando que el Artículo 5 de la Ley del IUSI, regula la forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, a través de cuatro supuestos y de acuerdo a mi experiencia laboral en el área de la recaudación tributaria, de la Dirección de Catastro de la municipalidad de Villa Nueva, pude dame cuenta que a mi juicio, los procedimientos

que contempla la norma legal citada, para llevar acabo las modificaciones al valor fiscal, presentan debilidades técnicas, legales y administrativas que no permiten al ente recaudador del impuesto aplicar correctamente la Ley, por existir incompatibilidades técnicas que de conformidad con las exigencias actuales y el manual de avalúos vigente se hacen inaplicables e inoperantes, dando lugar a que el ente recaudador del impuesto no pueda reparar los valores en aquellos inmuebles sobrevalorados.

De lo expuesto, me permito indicar los lineamientos que a mi criterio se deben de realizar, para que el ente recaudador del impuesto pueda aplicar de una forma adecuada los procedimientos de actualización al valor fiscal que contempla la Ley del IUSI.

1. En el caso de la forma de actualización al valor fiscal por medio de la declaración fiscal a través del autoavalúo, considero que debe de otorgarse al ente recaudador del impuesto potestad para sancionar aquellos propietarios de bienes inmuebles que no se presenten a realizar la declaración fiscal, cuando se ha hecho la convocatoria respectiva, por parte del ente recaudador del impuesto; en relación al valor asignado por los contribuyentes en la declaración fiscal, sería necesario otorgarle facultades al departamento técnico del ente recaudador del impuesto, que le permita modificar los valores consignados en el formulario de autoavalúo, en aquellos casos que lo ameriten previa visita técnica de campo en donde se logre establecer que existe discrepancia entre el valor asignado por el contribuyente y el informe de la inspección ocular, de acuerdo a la zona o sector en el que se encuentre ubicado el bien inmueble.
2. En aquellas municipalidades que practiquen avalúos directos con el fin de actualizar la base imponible de aquellos inmuebles subvalorados, es necesario que los valuadores se les otorgue capacitación constante, con el fin de unificar procedimientos de acuerdo a las exigencias técnicas establecidas en el manual de avalúos y con criterio amplio que permita al contribuyente el derecho de reparar dicho valor.

3. Cuando el contribuyente necesite hacer su declaración fiscal, a través de un valuador autorizado por la DICABI, a mi criterio la entidad que lleva el control de estos valuadores, debe de crear una tabla en donde se estipulen los honorarios que debe de percibir el profesional por la prestación de sus servicios, esto contrarrestaría los cobros desmesurados que en la actualidad son objeto los contribuyentes que contratan dichos servicios y traería consigo que esta forma de actualización al valor fiscal sea la de mayor demanda en virtud como ya se menciono antes, un avalúo practicado por valuador autorizado dota de certeza jurídica el valor asignado así como de la documentación legal y técnica que se acompaña.

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

CAPÍTULO IV

4. Avalúo

4.1 Concepto

4.2 Generalidades:

El ilustre abogado iberoamericano Ossorio y Florit (español Por nacimiento y argentino por haber adoptado esa nacionalidad) dice. “Avaluó. Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos actos; ya que, por equivalente a tasación, es aplicable a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria prenda, a la estimación de las mercaderías sujetas al pago de los derechos arancelarios, a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, a las sucesiones mortis causa, para la valoración de los bienes, a efecto de su partición”.¹⁶ Para el tratadista guatemalteco Dávila Martínez “es la ponderación o medida del precio estimativo de un bien o cosa”.¹⁷

Federico Puig Peña, de la carrera fiscal nos dice: “Si necesaria es la operación del inventario para llegar a la liquidación de la sociedad conyugal, también lo es la del avalúo o tasación ya que sin determinar el valor de los bienes inventariados, mal puede llegarse a su exacta distribución “. ¹⁸ En otro de sus tomos dice: “Avaluó. Siendo la finalidad del inventario la concreción del activo y pasivo de la herencia, determinando e individualizando los bienes, derechos y acciones de la sucesión, el avalúo tiene por así decirlo, una finalidad complementaria de aquel, pues a cada objeto descrito añade su propia valoración, que es precisamente la que da el tono contable para la determinación de la masa activa y las adjudicaciones en particular.

¹⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**. Libro de edición Argentina. Editorial Heliasta, S.R.L. 1ra. Edición 1974. pág. 75

¹⁷ Dávila Martínez Felipe E. **Valoración de inmuebles urbanos**. 1ra. Edición Tip. Nac. Guatemala 1960 Pág. 17

¹⁸ Puig. Peña, Federico. **Derecho Civil Español** 3ª. Edición, Ediciones Pirámide, S.A. Madrid 1976 5to. Tomo Pág. 181.

Tal valoración puede venir ya hecha por el testador, o puede hacerse por acuerdo de los interesados con un criterio de concordia, nada obsta. Empero, a que pueda hacerse por arbitraje o bien incluso por contadores-partidores asistidos por peritos. Pero en todo caso, ha de ajustarse a los conceptos y tipos de la legislación del impuesto de derechos reales, para evitar que sean rechazadas las valoraciones hechas y tenga que rectificarse la partición efectuada. Además, han de ser tenidos muy bien en cuenta los legatarios de parte alícuota, los derechos del cónyuge y los de los acreedores, cuando no sean parte en el juicio de testamentaría así como, en ciertos casos., los legatarios particulares que pueden reclamar de agravio contra las valoraciones, si con ellas se perjudicara los respectivos derechos de cada uno de ellos.

En la practica suele consignarse a continuación de la descripción de la cosa, su valor o tasación en letra de la misma, y se saca después en cifra a la columna correspondiente dicha tasación, para lograr la suma total del caudal hereditario.”¹⁹

La enciclopedia LEXIS, EDITORIAL FRANCISCO SEIX, S.A., da las siguientes definiciones: “Avaluó. Valoración”. De esta pasamos a definir el término “valoración”, así: “Valoración f. acción y efecto de valorar. Valorar o valorear. Determinar el valor de una cosa; poner precio.”²⁰

Guillermo Cabanellas indica lo siguiente; “AVALUO. acción y efecto de valuar, esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate. Tasación; justiprecio.” También indica lo siguiente: “en las sucesiones, y de modo especial en las aceptadas a beneficio de inventario o en las que concurren varios herederos luego del inventario, y cual complemento del mismo, procede el avalúo de los bienes de la herencia, base determinante del haber liquido y de las cuotas fijadas por la ley o por el testador, o combinadamente entre aquellos y este.”²¹

¹⁹ **Ob. Cit.** Tomo 6to. Pág. 83.

²⁰ **Enciclopedia Lexis** 1ra. Edición. Editorial Francisco Seix, S.A. España 1962. Tomo X Pág. 320.

²¹ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de Derecho Usual**, 11ª. Edición. Editorial Heliasta S.R.L. República Argentina 1976. Tomo I pág. 247.

4.3 Avalúo Fiscal:

En el manual de avalúos vigente emitido por la DICABI, a través del Ministerio de Finanzas Públicas, encontramos la definición de “avalúo fiscal: Es el proceso en el cual se llega a cuantificar el valor de un bien inmueble, sea este urbano, sub-urbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por la Corporación Municipal”.²²

4.3.1 Comentario critico del avalúo fiscal:

A mi criterio desde el punto de vista de la recaudación tributaria, el avalúo fiscal es una herramienta de mucha utilidad para la recaudación del impuesto único sobre inmuebles que poseen las municipalidades que administran y cobran dicho impuesto. Permite dotar de certeza el valor o justiprecio que se le asigna a un bien inmueble producto de la práctica de un avalúo fiscal ya sea que el inmueble objeto de la valuación posea construcción o sea un predio baldío (lote sin construcción).

De conformidad con el manual de avalúos al practicar un avalúo ya sea en un sector urbano o rural de cualquier municipio, se debe aplicar un valor de descuento, el cual debe ser aprobado por el Honorable Concejo Municipal, situación que en la actualidad no es aplicable por ninguna municipalidad del país que administre y cobre el IUSI, por carecer de estudios técnicos que permitan establecer valores en determinadas zonas o sectores.

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

¿Qué es reavaluo? “Es la determinación del precio estimativo de un bien o cosa ometida a juicio de valoración anterior.”²³

²² Ministerio de Finanzas Públicas, DICABI. **Manual de Valuación Inmobiliaria**, C.A. Pág.3, 2005

²³ **Ob. Cit.** Pág. 17

¿Qué es contraavalúo? “Es la objeción contraria en estimativo de precio o tasación, para el encuentro de la equidad sobre el valor de un bien o cosa.”²⁴

4.4 Clasificación de los avalúos en la legislación Guatemalteca.

4.4.1 Clase de avalúos:

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

A continuación cito algunos que a mi criterio son los más importantes (listado).

4.4.2 Avalúo judicial:

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

²⁴ Ob. Cit. Pág. 12

4.4.3 Avalúo fiscal.

Es el proceso en el cual se llega a cuantificar el valor de un bien inmueble, sea este urbano, sub-urbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por la Corporación Municipal. Es el de tipo regimentado en Guatemala, para cobro de impuestos, no autónomo, lo que quiere decir que su base es tabular (valores precalculados en Tablas Oficiales).

4.4.4 Avalúo comercial:

Este avalúo se usa para la compraventa y permuta de inmuebles conforme al precio de mercado. Aproximadamente es más alta en un 10% ó 15% que el avalúo bancario. Corrientemente se hace por estimación de los elementos inmobiliarios: unidad métrica de suelo y vuelo, inclusive los precios de agua fría potable, aditamentos ornamentales y de servicio de los inmuebles urbanos. Este avalúo es intuitivo. La práctica determina los aciertos que el valuador puede alcanzar.

4.4.5 Avalúo bancario:

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

4.4.6 Avalúo simple urbano:

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

4.4.7 Avalúo completo urbano:

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

4.4.8 Avalúo simple rural:

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

4.4.9 Avalúo racional urbano:

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

4.4.10 Avalúo racional rural:

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

4.4.11 Avalúo unitario:

Es el que práctica por una sola persona.

4.4.12 Avalúo corporativo simple:

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

4.4.13 Avalúo corporativo completo:

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

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

De acuerdo a la práctica. La experiencia y en convivir del que hacer de las oficinas administrativo fiscales y la vivencia que tenemos del avalúo, nos referimos a las

características físicas del bien raíz objeto de avalúo. Cuyos elementos deben constatarse en campo y anotarse en la correspondiente libreta de trabajo, cuyas casillas están insertas conforme lo determinado por el Acuerdo Gubernativo 2950, así: casa No. Registro de la Propiedad. Número de la finca, folio y libro del departamento donde se encuentre ubicada. Nombre del propietario; a) situación de esquina o medial en cuadra; b) Distancia en metros o cuerdas al centro parque central o plaza pública del lugar. c) Consignar si la superficie interna del solar es plana-horizontal, plaza-inclinada o accidentada. d) Si el nivel superficial interno del solar está más alto o más bajo que el nivel de la vía pública del frente; en su caso, anótese el número de centímetros que corresponda a la diferencia del más alto o más bajo, denominándose más propiamente sobre el nivel. e) Anotar situación económica del inmueble como lo es el lugar super-comercial, comercial, semi-comercial y sub-urbano. f) La manzana en que está situado el inmueble, la manzana que le queda al frente y las manzanas de rodeo en el bloque de ubicación, consignar si están o no llenas de construcciones completas o a los lados y al frente del solar hay sitios sin construcción, solo con paredes perimetrales de colindancia, sin carga, sin paredes de circulación; con cercos de plantas vivas o maderas muertas. g) Si la vía pública frente al inmueble está cubierta con algún pavimento, por ejemplo: hormigón en masa, asfalto petróleo, adoquín de losas de piedra o de cantos rodados (piedra de bola), o si está el suelo al natural. h) Ancho de la vía pública del frente, anotarlos en metros lineales. i) Consignar si la citada vía pública es horizontal o inclinada.

4.5 Trascendencia técnica, jurídica económica y fiscal de los avalúos en la legislación Guatemalteca:

El avalúo de bienes inmuebles, tiene diversidad de importancias, Mario Chandias analiza cuatro principales siendo estas: a) importancia técnica, b) Importancia jurídica, c) importancia económica y d) importancia fiscal.

4.5.1 Importancia técnica

Esta circunscrita en la aplicación del conjunto de procedimientos técnicos que, no son más que las plusvalías y minusvalías que afectan a los bienes inmuebles, elevándole o rebajándole valor en sus calidades intrínsecas y extrínsecas, por lo que se requiere que el valuador tenga experiencia y conocimientos suficientes en calidades intrínsecas de un bien raíz, son las que tiene él en sí, por naturaleza o artificio; las de un solar son: *verbi gratia*: tener uno o varios ángulos no rectos (es el caso de un polígono); tener su nivel de rostro superficial más alto o más bajo que el nivel del rostro de la vía pública; tener menos de ocho metros su frente; ser el solar del centro o de esquina; estar frente a avenida o frente a calle (las calidades mencionadas son plusvalía y minusvalía). Calidades extrínsecas por ejemplo: son las del ámbito que lo rodea, sean positivas o negativas esas calidades; que la vía pública de su frente tenga menos o más de nueve metros lineales. Que colinde con barranco; que colinde o tenga al frente un lupanar; hallarse en zona roja; que haya dentro del sector negocio de holgorio, centro de vicio coherería; estar frente a hoteles, plaza, parque ó plazoleta, frente a autopista, boulevard o calzada; que la vía pública carezca de pavimento; soportar más de una planta en la alzada y en general estar el solar, carente en su sector de urbanización completa. Por vecindad de uno o más lenocinios la minusvalía que se le aplicaría sería alta.

4.5.2 Importancia jurídica

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

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

- Requerir que el interesado en la práctica de un justiprecio, muestre al valuador, el testimonio de escritura pública de propiedad, si el inmueble estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad.
- En la tarjeta de identificación de inmuebles, proporcionada por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se anota toda la información pertinente a cada inmueble obtenida del testimonio referido en párrafo que antecede.
- Requerirle al interesado que muestre un boleto del impuesto único sobre inmuebles y tomar nota del número de la matrícula fiscal en que la finca esté inscrita, para constituirse en la Sección de la Matrícula Fiscal y comprobar en la matrícula correspondiente, la estructura que en el catastro tenga el bien raíz.
- Constituirse en el Registro de la Propiedad y examinar en los libros las inscripciones de la finca, tomando nota del área original, de las desmembraciones que hubiere sufrido y en la ultima inscripción de derechos reales o inscripción de dominio y propiedad, establecer quien es el propietario actual del bien sediente. Con base en el área original y la suma de las desmembraciones, determinar el área actual y legal que corresponde a la finca, área esta última que será la que se valúe. (Artículo 1223 del Código Civil. Decreto Ley 106).
- El avalúo que no requiere métodos ni sistemas sofisticados para realizarlos y que sin embargo no es conocida su práctica, es el que se efectúa por el método de la renta alquiler; y este procedimiento está permitido por la citada ley y se formula de la manera siguiente: e-1) la renta o alquiler mensual se multiplica por 12 meses que tiene el año. e-2) la renta anual se multiplica por 100; y se divide en 10 el producto. Resultado: El valor bruto del inmueble. E-3) El valor bruto anterior

sufre la rebaja del 10% (que se le deduce), por razón de administración y reparos y se obtiene el valor el valor neto del bien raíz.

4.5.3 Importancia económica:

Concepción ideal, en esencia es biconceptual porque encierra dos aspectos a) El valor de “uso”; b) El valor de “cambio” ambos conceptos están ligados de manera indisoluble en lo que respecta a las cosas que tienen mercado, que se venden, compran y permutan; o que se donan. Así también hay elementos que tienen valor de consumo; sin embargo, no tienen valor de mercado. Por ejemplo: El aire que respiramos, que lo tomamos de la fuente gratuita atmósfera. El agua de lluvia que tan indispensable es para la vida de las plantas, animales y humanos, provienen de la fuente atmosférica sin costo. En cuanto al aire, salvo cuando la industria lo transforma en aire líquido, entonces para finalidades experimentales o terapéuticas podrá tener valor de “uso” o de “cambio”. Las hormigas no tienen valor de “uso” ni de “cambio” a nadie se la ha ocurrido salir a vender hormigas. De lo expuesto se infiere que, al valor de “cambio”, siempre va unido al valor de “uso”, pues una cosa se apetece y se compra porque ha de servir para satisfacer alguna necesidad y por consiguiente ha de usarse o consumirse. El valor de “cambio” está influido por la oferta y la demanda y la oferta tiene relación con el volumen de la producción (salvo la incidencia del acaparamiento) corresponde mayor oferta y a menor producción corresponde mayor demanda.

Cuando la oferta sube, baja el precio; cuando la demanda aumenta, sube el precio. El “precio” es un hecho; el “valor” es lo que el precio debiera ser. El avalúo certifica valores. El “valor” de mercado es el valor ideal, en cuyo caso el precio de mercado no es normal y la valuación, de buena fe y basada en la experiencia, debe certificar y tasar el valor razonable. El avalúo comercial es el más delicado y difícil por su naturaleza empírica, basada en la experiencia, suele ocurrir dentro del rol del avalúo comercial, que ante un inmueble si se quiere obsoleto, en una ubicación determinada, un valuador équis (x) le de valor comercial de Q. 7,000.00; pero sometido a la ponderación de otro valuador, Ye (y), este tasador, con sentido más ágil del “valor” , con más experiencia, con una

penetración estimativa más aguda y certera, a través de lo abstracto de la niebla del valor del mercado, intuídas las ventajas del inmueble en aspectos que el valuador équis (x) no pudo ver, le fije el valor de Q. 35,000.00; en el orden comercial. Con lo dicho se comprenderá la lógica de lo expuesto en el valor comercial. Los avalúos bancario y fiscal son los más sencillos de practicar, por hacerlos con tablas precalculadas y tasas de plusvalía o minusvalía. El poder adquisitivo de la moneda que también determina alzas y bajas de precio, es otra de las causas de la fluctuación de los precios, por el principio económico; lo que mucho abunda se abarata y lo que escasea encarece. Escasea la moneda hay deflación, si la circulación del dinero aumenta mucho hay inflación y se produce cuando el Estado sin el respaldo del talón de oro legal imprime toneladas de billete.

4.5.4 Importancia fiscal

La importancia fiscal del avalúo de bienes inmuebles radica en la de servir de base en el cálculo del impuesto único sobre inmuebles y el de herencias, legados y donaciones en lo que respecta este impuesto, solamente en lo que atañe a bienes inmuebles que figuren en alguna “masa relicta” que, sobre dichos impuestos hay poco de que tratar, en cuanto a parámetros avalorativos se refiere por encontrarse ya contenidos, en sus propias leyes específicas. Así pues que, la importancia en referencia, está constituida por el valor o avalúo del terreno y sus construcciones, cultivos ocasionales y permanentes, incrementarle el valor a los bienes inmuebles por medio de autavalúo mediante declaración jurada dirigida a la Dirección de Catastro y Avaluo de Bienes Inmuebles (DICABI), todo lo cual deberá pertenecer a contribuyentes en su calidad de propietarios o poseedores. Las calidades de un inmueble sean positivas o negativas, intrínsecas no son más que las plusvalías y minusvalías que lo afectan, elevándole o rebajándole valor, lo ideal es que las municipalidades encontraran las fórmulas adecuadas para obtener el material de campo, reproducir los mapas y planos de zonas urbanas y rurales, pero no a costo extremadamente alto por eso se debe que la Dirección de Catastro y Avalúos de bienes inmuebles, se mantenga en continua búsqueda de mecanismos para consignarle a esos mapas catastrales, valores muy altos al metro cuadrado de terreno.

CONCLUSIONES

1. El Impuesto Único Sobre Inmuebles, es un impuesto decretado por es Estado, a favor de aquellas Municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto. En ese sentido el monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%) que ingresara como fondos privativos.
2. El monto recaudado en concepto del Impuesto Único Sobre Inmuebles, genera un crecimiento, para el desarrollo local en la prestación de servicios municipales básicos y en la infraestructura del municipio, con beneficio para toda la población.
3. El procedimiento para obtener la inscripción de contribuyentes o propietarios de bienes inmuebles, a través del procedimiento del autoavalúo no permite una adecuada inscripción de contribuyentes, en virtud que la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, no otorga al ente recaudador del impuesto medios coercibles, ni sancionatorios que permitan exigir su cumplimiento.
4. Se comprobó que las debilidades técnicas legales y administrativas en los procedimientos de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, que contempla la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, no permite el incremento al valor fiscal a través de la figura del avalúo fiscal, por parte del ente recaudador del impuesto, en virtud que los procedimientos para su aplicación datan del año 1987, fecha en la cual se creo dicho impuesto, a través del Decreto 62-87 y su aplicación en la actualidad se hace inoperable por existir incompatibilidades con los requerimientos técnicos que exige el nuevo manual de avalúos emitido por la DICABI.

RECOMENDACIONES

1. El ente recaudador del impuesto, en este caso la municipalidad de Villa Nueva debe de fortalecer los procedimientos de inscripción a través del autoavalúo llevando acabo campañas de cultura tributaria, con el fin que el vecino participe en las convocatorias que realice el ente recaudador del impuesto.
2. Es necesario que el Congreso reforme la ley existente, en lo concerniente a los procedimientos de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles, pues en la forma en que figuran, estimo que carecen de aplicación. De esa forma se cumpliría con el precepto constitucional del principio de legalidad referente a la equidad y justicia tributaria.
3. Para reformar el Artículo 5 de la Ley del IUSI, el Congreso debe de hacer un análisis comparativo sobre los procedimientos técnicos que de conformidad con el manual de avalúos deben de cumplirse, y que no están contemplados en la norma legal, haciendo una adecuación técnica que permita su aplicación.
4. Hecho el análisis comparativo, que permita fortalecer los procedimientos para la actualización al valor fiscal, es necesario que el legislador lleve acabo un programa de capacitación al personal técnico de cada municipalidad que administre y cobre el impuesto con el fin de aplicar dichos procedimientos de una forma correcta y consensual.

ANEXOS

Cuestionario acerca de la inscripción y actualización del valor fiscal de bienes inmuebles en el Municipio de Villa Nueva:

La presente investigación analiza la forma de inscripción y los procedimientos de actualización al valor fiscal de los bienes inmuebles, esta dirigida a contribuyentes que se encuentran inscritos en la Dirección de Catastro, del municipio de Villa Nueva, con el objetivo de determinar el grado de conocimiento y conformidad que los contribuyentes tienen sobre el desempeño del mismo de acuerdo a los procedimientos que contempla la Ley del IUSI.

Por favor subraye o encierre en un círculo su respuesta.

1. ¿Conoce usted todos los pasos necesarios para la inscripción de su propiedad en el catastro municipal?

SI

NO

ALGUNOS

2. ¿Considera usted que los requisitos de inscripción que solicita el ente recaudador del impuesto son adecuados?

SI

NO

NO SABE

3. ¿Considera usted que la forma en que se califican los requisitos de inscripción en el Catastro Municipal es justa?

SI

NO

NO SABE

4. ¿Considera usted que la inscripción de bienes inmuebles a través del autoavalúo es Eficiente?

SI

NO

NO SABE

5. ¿Considera usted que existe desconocimiento de la forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles

SI

NO

NO SABE

6. ¿Considera usted correcta la forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles por parte del ente recaudador del impuesto?

SI

NO

NO SABE

7. ¿Considera usted necesario modificar los procedimientos de actualización al valor fiscal que contempla en artículo 5 de la ley del IUSI?

SI

NO

NO SABE

8. ¿Considera usted que el ente recaudador del impuesto, toma en cuenta las formalidades establecidas en el Manual de avalúos, al momento de actualizar el valor fiscal de un bien inmueble a través del avalúo directo?

SI

NO

NO SABE

9. ¿Considera usted algún beneficio los incrementos a la base imponible de su bien inmueble?

SI

NO

NO SABE

10. ¿Esta usted de acuerdo con las políticas fiscales que propone el ente recaudador del impuesto?

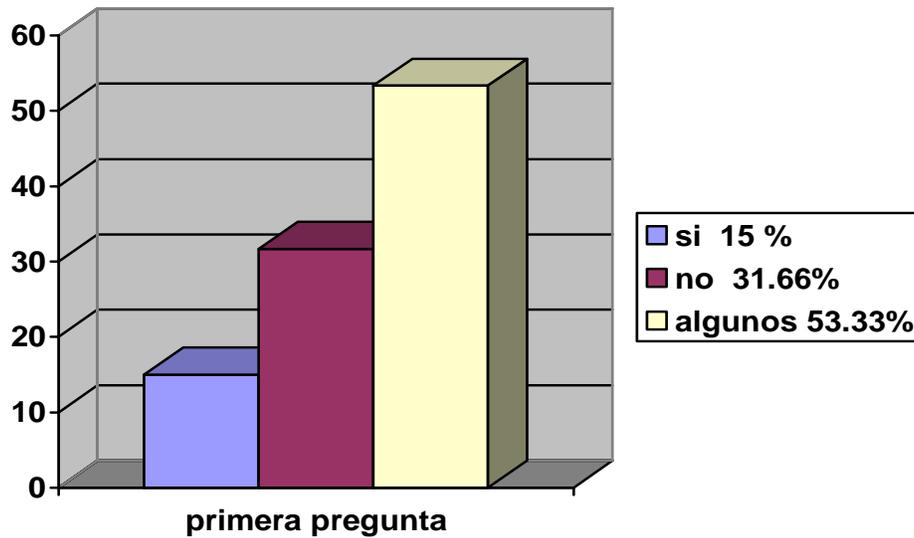
SI

NO

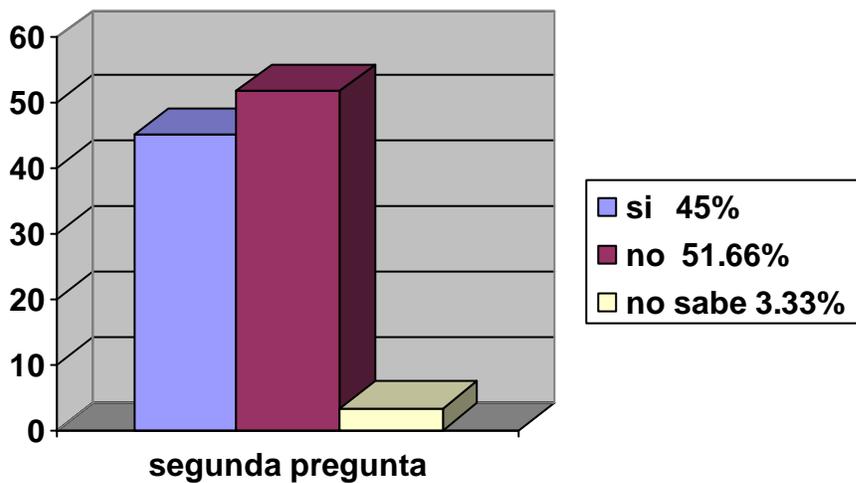
NO SABE

Resultados del Cuestionario acerca de la inscripción y actualización al valor fiscal de bienes inmuebles en el Municipio de Villa Nueva:

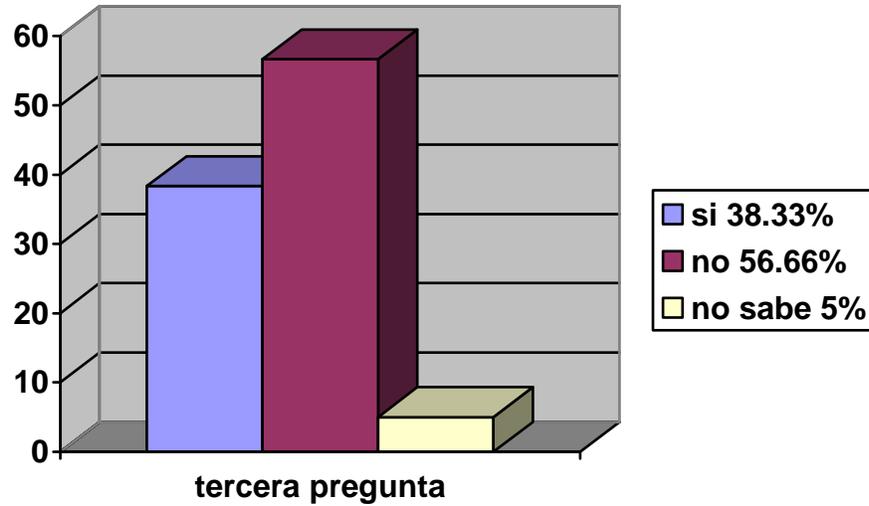
1. ¿Conoce usted todos los pasos necesarios para la inscripción de su propiedad en el catastro municipal?



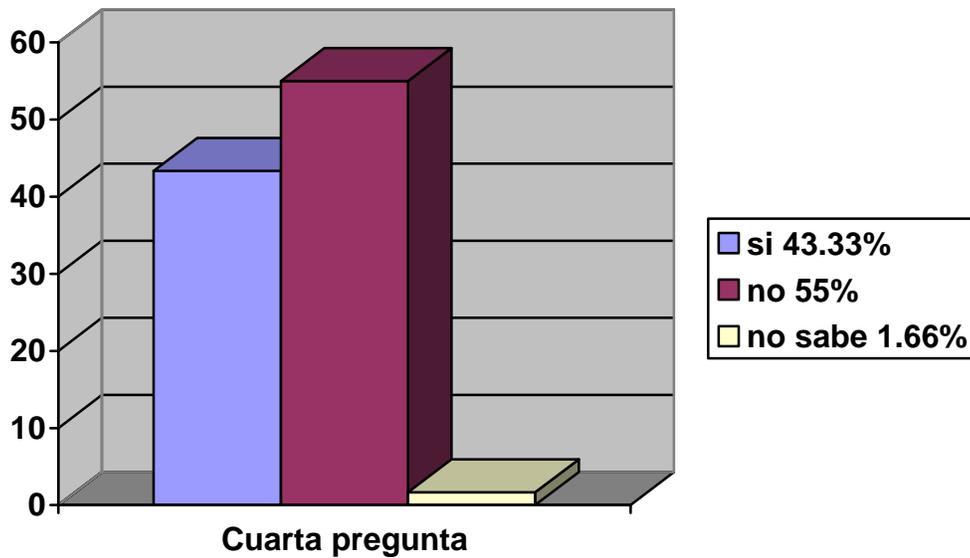
2. ¿Considera usted que los requisitos de inscripción que solicita el ente recaudador del impuesto son adecuados?



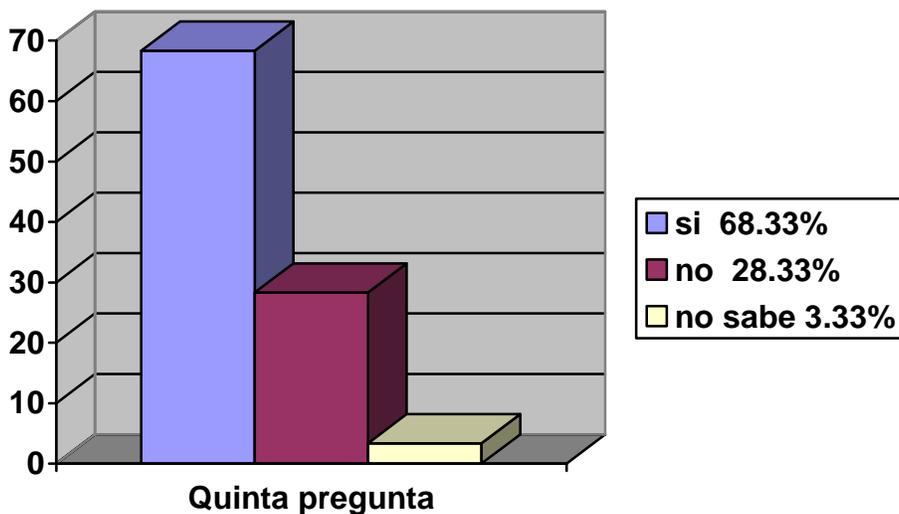
3. ¿Considera usted que la forma en que se califican los requisitos de inscripción en el Catastro Municipal es justa?



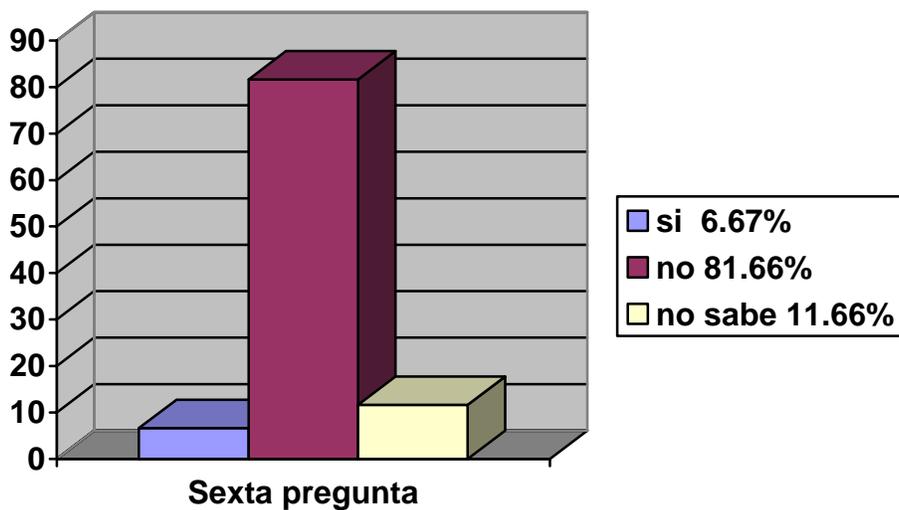
4. ¿Considera usted que la inscripción de bienes inmuebles a través del autoavalúo es eficiente?



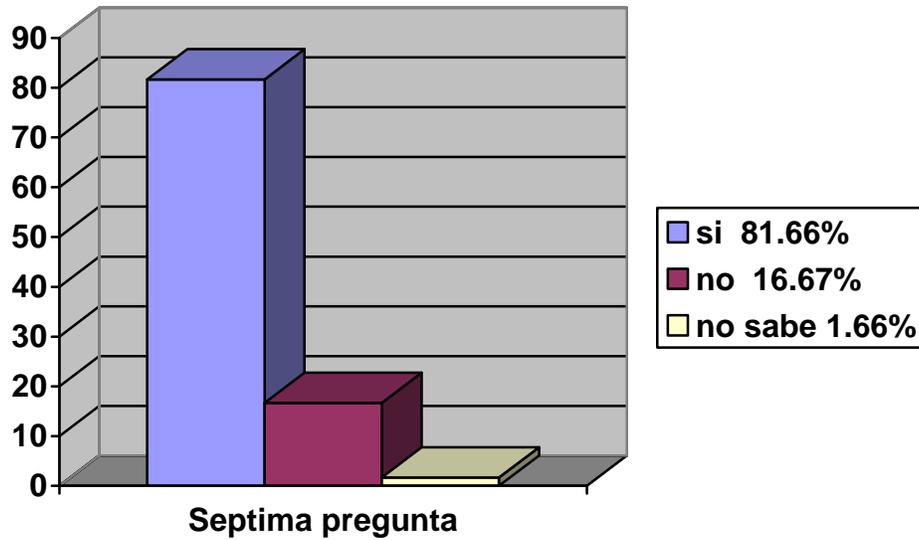
5. ¿Considera usted que existe desconocimiento de la forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles?



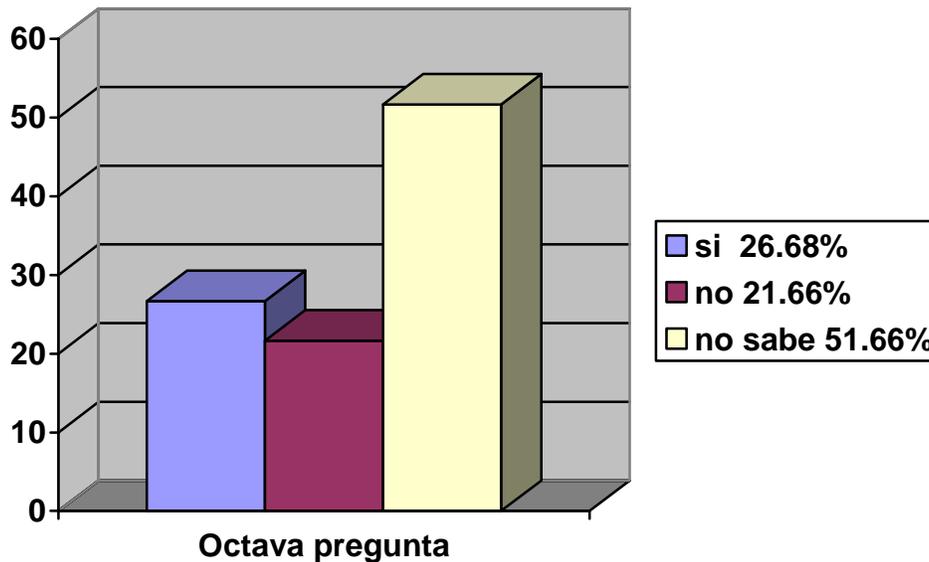
6. ¿Considera usted correcta la forma de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles por parte del ente recaudador del impuesto?



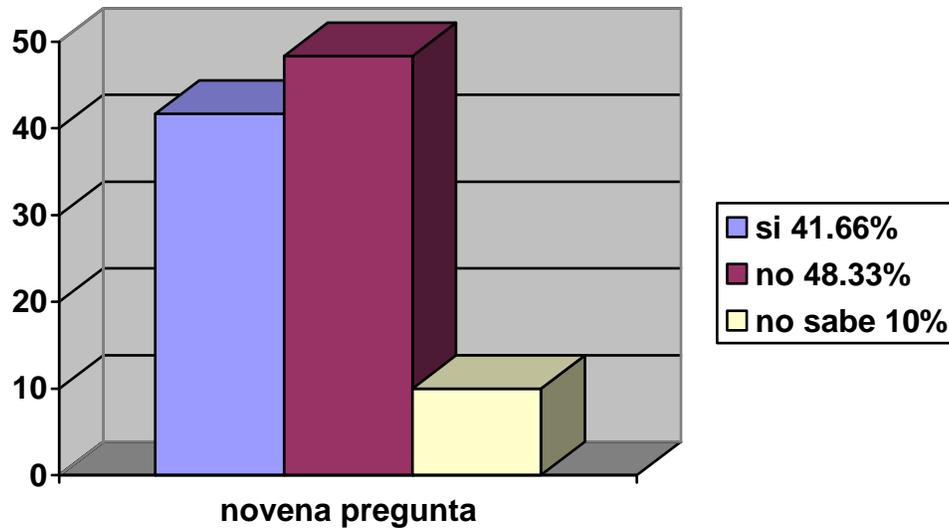
7. ¿Considera usted necesario modificar los procedimientos de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles?



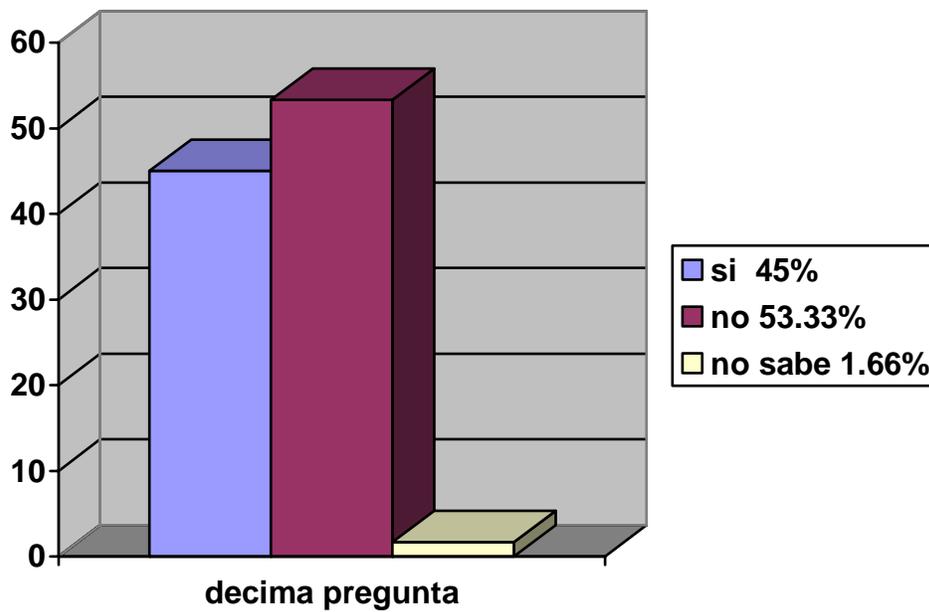
8. ¿Considera usted que el ente recaudador del impuesto, toma en cuenta las formalidades establecidas en el Manual de avalúos, al momento de actualizar el valor fiscal de un bien inmueble a través del avalúo directo?



9. ¿Considera usted algún beneficio los incrementos a la base imponible de su bien inmueble?



10. ¿Esta usted de acuerdo a las políticas fiscales que propone el ente recaudador del impuesto.



BIBLIOGRAFÍA

VALDEZ ACOSTA, Ramón **Instituciones del Derecho Tributario**. Desalma, Buenos Aires 1996 pág. XX

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

RODRIGUEZ LOBATO, Raúl **Derecho Fiscal**. Colección Textos Jurídicos Universitarios. México D. F. 1988.

ROCA MENÉNDEZ, Edgar Manfredo. **Principios jurídicos de los impuestos, análisis de la legislación guatemalteca**. Tesis de graduación Universidad de San Carlos de Guatemala, 1,983.

CIPARISSE, Gerardo **Tesaurio Plurilingüe de Tierras**. ONU para la agricultura y alimentos. Roma 2003.

Centro de Estudios Urbanos y Regionales. **Tributación Territorial de Guatemala**. USAC, Guatemala, 1994.

Unidad Revolucionaria Guatemalteca. **Folleto de los Acuerdos de Paz celebrado entre el Gobierno de la República de Guatemala y la URNG**, Guatemala 1,996.

DAVILA MARTÍNEZ, Felipe. E. **Valoración de inmuebles urbanos.** 1ra. Edición. Tipografía Nacional. Guatemala. 1960.

Ministerio de Finanzas Públicas **Acuerdo Ministerial Número 47-87** 15 diciembre 1,987

CHANDÍAS, Mario F. **Tasación de inmuebles urbanos. Guatemala.** Tipografía Nacional, 1954.

PUIG PEÑA, Federico. **Derecho Civil Español,** Tomo V, 3ra. Edición, Ediciones Pirámide, S. A. Madrid 1976.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de Derecho usual,** tomos I al IV Editorial Heliasta 11^a. Edición, Buenos Aires República Argentina 1976.

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

ENCICLOPEDIA:

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

Ministerio de Finanzas Públicas, **DICABI, Manual de Valuación Inmobiliaria** C.A. agosto 2005.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto 15-98, Congreso de la República, Guatemala, 1,998

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005, Congreso de la República Guatemala, 2,005.

Código Tributario. Decreto 6-91, Congreso de la República de Guatemala, 1,991.

Código Municipal. Decreto 12-2002, Congreso de la República de Guatemala, 2,002