

CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**LA COSTUMBRE COMO MEDIO JUSTIFICANTE, EN EL IMPAGO DEL
IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, EN EL MUNICIPIO DE
ZARAGOZA, DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO**

BRENDA ILIANA PORRAS MONTERROSO

CHIMALTENANGO, FEBRERO DE 2018

CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**LA COSTUMBRE COMO MEDIO JUSTIFICANTE, EN EL IMPAGO DEL IMPUESTO
ÚNICO SOBRE INMUEBLES, EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEL
DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO**

TESIS

Presentada al Honorable Consejo Directivo

del

Centro Universitario de Chimaltenango

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

BRENDA ILIANA PORRAS MONTERROSO

Previo a conferírsele el Grado Académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los Títulos Profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Chimaltenango, febrero de 2018

**HONORABLE CONSEJO DIRECTIVO
DEL
CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**



DIRECTOR:	Lic. Frank Adalberto González Juárez
SECRETARIO:	Ing. Edy Guillermo Muñoz Cruz
REPRESENTANTE DE DECANOS:	Lic. Gustavo Bonilla
REPRESENTANTE DE PROFESIONALES:	Ing. Agro. Heisler Gómez Méndez
REPRESENTANTE DE PROFESIONALES:	Arq. Teófanos de Jesús Perea Alvarado
REPRESENTANTE ESTUDIANTIL:	Sr. Carlos Enrique Gómez Dónis
REPRESENTANTE ESTUDIANTIL:	Sr. Julio Rodolfo Eufragio Blanco

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:	
Presidente:	Marvin Omar Castillo García
Vocal:	Alex Franklin Méndez Vásquez
Secretario:	Romeo Antonio Martínez Guerra

SEGUNDA FASE:	
Presidente:	Elmer Enrique Cuellar Pérez
Vocal:	Manuel de Jesús Rivera Guerra
Secretario:	Hugo Leonel Torres Meza

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



Lic. Erwin Osiel Calderon
ABOGADO Y NOTARIO



Chimaltenango, 24 de julio del año 2017

Licda. Julia Irene Brooks Salazar
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales
Centro Universitario de Chimaltenango
Universidad de San Carlos de Guatemala

Licda. Julia Irene Brooks Salazar:

Por este medio me dirijo a usted, para informarle que en cumplimiento al nombramiento emanado por la unidad que actualmente dirige de fecha 19 de junio del año 2017, en la cual se me nombra como asesor de tesis de la estudiante **BRENDA ILIANA PORRAS MONTERROSO**, con número de carne 200941023, sobre el tema titulado: **“LA COSTUMBRE COMO MEDIO JUSTIFICANTE, EN EL IMPAGO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO.”** procedo a dictaminar lo siguiente:

- a) El trabajo de investigación posee un contenido científico y técnico importante para el estudio y comprensión de la utilización de la costumbre para el incumplimiento de obligaciones tributarias específicamente del impuesto único sobre inmuebles;
- b) La metodología utilizada se basó en los métodos: inductivo, jurídico y sintético; las técnicas de investigación empleadas fueron: documental, bibliográfica, encuestas de campo, entrevistas y cuestionarios; las cuales a mi parecer fueron idóneas y adecuadas según el tipo de investigación realizada;
- c) La redacción del trabajo de investigación es sumamente comprensible y de fácil estudio; se utilizaron cuadros estadísticos que muestran el porcentaje real basado en la encuesta de campo realizada por la estudiante a los pobladores zaragozanos;
- d) La investigación realizada contiene una importante contribución científica y doctrinaria, sobre un tema actual y novedoso en ese campo del derecho, la cual es de suma utilidad para su estudio;
- e) La conclusión discursiva formulada es el resultado del estudio y análisis del problema investigado, a mi parecer se encuentra muy acorde con investigación realizada;



Lic. Erwin Osiel Calderon
ABOGADO Y NOTARIO



- f) La bibliografía utilizada por la estudiante fue cuidadosamente recopilada e incluye autores en el área constitucional, tributaria y a cerca de la costumbre, dichas obras bibliográficas aportaron gran contenido doctrinario a la investigación realizada;
- g) Por lo anteriormente analizado **APRUEBO** totalmente el trabajo de investigación en mención;
- h) De conformidad y en cumplimiento con el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente **DECLARO** que **NO** soy pariente de la estudiante **BRENDA ILIANA PORRAS MONTERROSO**, dentro de los grados de ley.

En conclusión tomando en cuenta que el presente trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría y dirección prestada por mi persona, habiéndose cumplido con los presupuestos de fondo, forma y normativos, procedo en mi calidad de asesor de tesis a emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de investigación en mención como requisito esencial para que la estudiante pueda optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Agradeciendo su atención, me suscribo de usted como su más atento y seguro servidor;

Atentamente,

Lic. Erwin Osiel Calderón Salazar
Abogado y Notario
Colegado No. 8597
Asesor de Tesis

Lic. Erwin Osiel Calderón Salazar
ABOGADO Y NOTARIO



EL DIRECTOR DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO, a los veintinueve días del mes de enero de dos mil dieciocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante **Brenda Iliana Porras Monterroso**, titulado **“LA COSTUMBRE COMO MEDIO JUSTIFICANTE EN EL IMPAGO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO”**, Artículo 31, 32 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

“Id y Enseñad a Todos”

Lic. Frank Adalberto González Juárez
Director

Ing. Edy Guillermo Muñoz Cruz
Secretario de Centro Regional

/Linda. Vera C.

34-517-04CJS-01-2018

CC. FILE

DEDICATORIA



A DIOS: Dador de entendimiento y sabiduría.
Infinitamente gracias.

A MIS PADRES: Augusto Porras Girón y Sonia Isabel Monterroso Meléndez, por enseñarme con su ejemplo a ser perseverante y constante, les agradezco todos sus sacrificios y esfuerzos, en gran parte, gracias a ustedes este logro tan anhelado se ha cumplido.

A MI HERMANA: Amanda Elizabeth, para que este logro le sirva de estímulo en su formación profesional.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro Universitario de Chimaltenango, alma máter que me formó y me permitió alcanzar mis metas académicas.

PRESENTACIÓN



La investigación realizada es de tipo cualitativo, ya que analiza exhaustivamente y con sumo detalle la utilización de la costumbre, por parte de los pobladores zaragozanos, como un medio justificante para el incumplimiento en el pago del impuesto único sobre inmuebles, fenómeno que es indagado utilizando registros narrativos de los habitantes y en donde se estudia la cualidad de dicha situación y problemática social. De esta manera se determinó que el presente trabajo de investigación pertenece a la rama cognoscitiva del Derecho Tributario.

El informe final de tesis que se presenta es de índole social, el cual se desarrolló en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, de los meses de junio a diciembre del año 2016.

El objeto de la presente tesis es el análisis jurídico doctrinario de la utilización de la costumbre, como un medio mal utilizado y justificante, en el impago del impuesto único sobre inmuebles, así como la determinación del motivo, factores y delimitación de las consecuencias de su aplicación; el sujeto de estudio fue la población zaragozana.

El aporte académico consiste en otorgar formas y métodos útiles, necesarios para implementar la efectiva recaudación, cobro y pago del impuesto único sobre inmuebles por parte de los zaragozanos.

HIPÓTESIS



La hipótesis utilizada en la presente investigación se basa en las variables: independiente y dependiente, la utilización de la costumbre puede llegar a adquirir tal fuerza, que aunque siendo contraria a la legislación, y en este caso de observancia prohibida, sobrepasa la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles y la descarta, a tal grado que no existe otra norma que la creada por los habitantes del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango.

Es por ello que, el referido municipio no cuenta con los recursos económicos necesarios para la realización de obras de infraestructura y prestación de servicios, incumpliendo así el deber legal de satisfacer necesidades fundamentales de sus pobladores; por ende según los supuestos de dicha hipótesis, ésta es de tipo causal debido a las causas y efectos que la originan, que constituyen aspectos cualitativos.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis planteada, tiene como objeto determinar la utilización de la costumbre como justificante en el impago del impuesto único sobre inmuebles por parte de la población zaragozana, para comprobarse se realizó la investigación científica y teórica mediante el uso del método científico, analítico, deductivo, inductivo, sintético, social y jurídico, así como las técnicas de investigación documental y bibliográfica.

La hipótesis planteada, es válida a razón de que efectivamente se determinó que la costumbre contraria a la ley y de observancia prohibida, adquirió tal fuerza que se utiliza por la mayoría de los habitantes zaragozanos para el incumplimiento en el pago del impuesto único sobre inmuebles, por lo que a través de la creación de un instrumento jurídico local que obligue al pago del impuesto referido en contraprestación de otros servicios fundamentales se aplicará de manera progresiva la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.



3.3.1. Costumbre jurídica derivada.....	44
3.3.2. Costumbre jurídica originaria.....	45
3.3.3. Costumbre secundum legem.....	46
3.3.4. Costumbre praeter legem o extra legem	47
3.3.5. Costumbre contra legem	47
3.4. La costumbre como fuente de derecho	49
CAPÍTULO IV	
4. Municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango	53
4.1. Antecedentes históricos del municipio	53
4.2. Localización y extensión	55
4.3. División política	55
4.4. División administrativa.....	56
4.4.1. Concejo municipal.....	56
4.4.2. Alcaldías auxiliares.....	57
4.5. Población	58
4.5.1. Vivienda.....	59
4.6. Diagnóstico municipal	60
4.6.1. Diagnóstico administrativo.....	60
4.6.2. Diagnóstico financiero	61
4.6.2.1. Presupuesto.....	61
4.6.2.2. Tesorería.....	62
CAPÍTULO V	
5. Impuesto único sobre inmuebles.....	63
5.1. Definición	68
5.2. Características	69
5.3. Destino del impuesto.....	70
5.4. Objeto del impuesto	72
5.5. Los sujetos	76
5.6. Tasas	77
5.7. Las exenciones	78
5.8. La administración del impuesto y su recaudación	80



5.8.1. Plazo de prescripción 81

CAPÍTULO VI

6. La costumbre en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango.....	85
6.1. Análisis e interpretación de los resultados del trabajo de campo.....	93
6.1.1. Entrevista a sujetos pasivos de la relación jurídico tributaria	93
6.2. Formas de erradicar la costumbre contraria a la ley.....	94
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	97
ANEXOS	99
BIBLIOGRAFÍA	141



INTRODUCCIÓN

Contra la observancia de la ley no puede alegarse costumbre en contrario, en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango los habitantes la utilizan para justificar el impago del impuesto único sobre inmuebles, descartando por completo el carácter coercitivo del Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala.

Los objetivos planteados: analizar jurídica y doctrinalmente la costumbre, determinar factores importantes y las consecuencias de su utilización en el impago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, objetivos alcanzados en el desarrollo de la presente investigación.

La hipótesis planteada es la siguiente: la utilización de la costumbre puede llegar a adquirir tal fuerza, que aunque siendo contraria a la legislación, y en este caso de observancia prohibida, sobrepasa la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles y la descarta, a tal grado que no existe otra norma que la creada por los habitantes del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, es por ello que, el referido municipio no cuenta con los recursos económicos necesarios para la realización de obras de infraestructura y prestación de servicios, incumpliendo así el deber legal de satisfacer necesidades fundamentales de sus pobladores.



Dicha hipótesis fue plenamente comprobada al verificar que efectivamente la utilización de la costumbre es causa para que la población zaragozana no cumpla con el pago del impuesto descrito.

El contenido de la investigación se divide en seis capítulos: el capítulo I desarrolla la teoría y origen de la tributación, la definición y principios del derecho tributario; el capítulo II describe los tributos, su definición, características y clasificación de los mismos; por su parte el capítulo III contiene la costumbre jurídica, su etimología, antecedentes, definición, requisito y su clasificación; en el capítulo IV se desarrolla todo lo concerniente al municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango; en el capítulo V se describe el impuesto único sobre inmuebles y todo lo relativo al mismo; en el capítulo VI se incluye el desarrollo de la costumbre como un medio justificante para el impago del impuesto único sobre bienes inmuebles, en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, así como el análisis e interpretación del trabajo de campo y las formas de erradicar la costumbre contraria a la ley en el municipio ya anotado.

La presente investigación científica teórica analiza la costumbre como una realidad social zaragozana, pasando por alto la coercibilidad de la legislación nacional vigente, reflejando así la individualidad de este grupo social, situación que se considera enriquecedora, en el estudio de las relaciones sociales como génesis del derecho.



CAPÍTULO I

1. Teoría de la tributación

El origen e historia de la tributación tiene diversas fuentes, teniendo mayor realce la versión maya por ser la más apegada a la realidad guatemalteca, sin restar importancia al génesis que cada autor describe en sus propias teorías y doctrinas acerca de la misma. “En el sureste de Mesoamérica surgió y evolucionó hace miles de años la civilización Maya. Durante más de 1500 años, diversas unidades políticas tejieron una compleja red sociopolítica basada en el parentesco, el ritual, el comercio y las alianzas militares.

El área cultural maya se ha dividido, para su estudio, en tres regiones geográficas: tierras altas, tierras bajas y periferia sur, y en tres períodos diferenciados por los rasgos distintivos de la cultura material: Preclásico 1000 a.C-300 d.C, Clásico 300-900 y Postclásico 900–1520.”¹ La cultura maya se organizó de manera compleja, desempeñando cada grupo o unidad una función muy importante e incluyente, fue así como su evolución se dispersó en diversos territorios, cada grupo con características bien definidas.

“El período Clásico es el que comúnmente se relaciona con el auge de la civilización Maya. Es en este período donde se han encontrado mayores evidencias

¹ Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales (ICEFI). HISTORIA DE LA TRIBUTACIÓN EN GUATEMALA. DESDE LOS MAYAS HASTA LA ACTUALIDAD. Guatemala. (s.Ed.). Pág. 02.



arqueológicas sobre la tributación entre los mayas. A pesar de los adelantos en la epigrafía, la información sobre el tributo es escasa y en alguna medida especulativa. A partir de la evidencia arqueológica del período Clásico pueden establecerse actividades de producción, comercio e intercambio local e interregional que proveían a cada unidad política autónoma de los bienes necesarios para su subsistencia.

En ese contexto surgió otra actividad económica de gran importancia, el tributo. En el ámbito local, se supone que los señores recibían de los miembros del común tributo, principalmente en especie, por medio del trabajo en la agricultura y en las obras de construcción masiva. Puede ser que la participación en las guerras de conquista también haya sido una forma de tributo.”²

Como en toda forma de organización social existía una especie de poder o grupo que lideraba a la población, los habitantes debían prestar sus servicios, mayoritariamente en la agricultura y en la construcción, como una forma de rendir homenaje o agradecimiento a dichos líderes, de igual manera se ofrecían físicamente para participar en las guerras contra otros poblados; por supuesto existían diversas formas de rendir tributo, dentro de las cuales se tienen: ofrendar cierta cantidad de productos provenientes de las cosechas.

“Durante el período Postclásico, la naturaleza del contacto entre las unidades políticas autónomas frecuentemente derivaba en guerras, las cuales podían tener como consecuencia la alianza o la derrota de una de las participantes. En el segundo caso,

² Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales (ICEFI). *Op. Cit.* Pág. 02.



se esperaba que la unidad política vencida rindiera tributo a la vencedora. Parece ser que la relación guerra-conquista-tributo era parte fundamental del sistema económico maya y con el paso del tiempo fue adquiriendo mayor importancia para el sostenimiento de las elites y de la economía en general.”³ En esta forma de tributo se observa claramente la importancia que tenía el reconocimiento del poder que un grupo ejercía sobre otro u otros, en una relación más amplia, ya no solamente entre líderes o señores y pobladores en general, si no entre pobladores de distintos territorios, el grupo vencido o derrotado debía rendir homenaje o incluso culto, de distintas maneras, al grupo o unidad vencedora.

“No hay que perder de vista, sin embargo, que a partir de la evidencia iconográfica y epigráfica en ocasiones es difícil establecer la diferencia entre tributo y regalo. En el Postclásico tardío, las fuentes etnohistóricas permiten el acceso a información que manifiesta la práctica del tributo en las sociedades de los años anteriores al momento del contacto y conquista.”⁴ Resalta la importancia que tenía el obtener reconocimiento o halago por parte del grupo vencido hacia el vencedor, era una forma de satisfacer, hasta cierto punto, una necesidad psicológica de sentirse superiores en fuerza y estrategia. Si bien es cierto, en la actualidad, la finalidad de los tributos es diferente, se ve como el origen del mismo surgió por la lucha en la búsqueda del poder, ya sea sobre personas, tierras, decisiones u objetos.

³ Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales (ICEFI). *Op. Cit.* Pág. 02.

⁴ *Ibid.*



Entre otras teorías, la tributación tiene su origen: “En el surgimiento mismo del Estado y del Derecho, porque el régimen gentilicio no necesitó de estas contribuciones de sus miembros exigidas coactivamente para satisfacer su aparato organizativo. Y es que el Estado y el Derecho no han existido siempre, surgieron en determinado momento del desarrollo de la humanidad y por causas precisas (...)”⁵ En esta teoría ya existe un grupo de pobladores que ostenta el poder y demanda cuotas o porciones, mayoritariamente en dinero, para la satisfacción de necesidades comunes, lo cual se apega al estado actual y al papel que cumplen los tributos hoy en día.

Después del surgimiento del Estado como tal, el sistema de la tributación se desarrolló en distintos territorios, uno de estos fue la antigua Roma: “En los tiempos primitivos, Roma creó tributos y clasificó a los ciudadanos, según su fortuna, para medir sus deberes fiscales; bajo la República, en plena época de conquista, el incremento fabuloso de las fuentes impositivas obligó, al perfeccionamiento técnico de los instrumentos de imposición; el Imperio, sobre todo en su primera época, convirtió en objetivo político de primer rango el perfeccionamiento del sistema fiscal, hasta transformarlo (...)”⁶

Se trató de crear y perfeccionar un método bastante efectivo para la imposición, cobro y recaudación de los tributos, en esta estructura ya se observaba la proporcionalidad, tornándola bastante eficaz, ya que el poblador que tenía más, pagaba

⁵ Alveño Ovando, Marco Aurelio. DERECHO TRIBUTARIO GUATEMALTECO, PARTE GENERAL. Guatemala. Ed. Pereira. Pág. 155.

⁶ Sainz de Bujanda, Fernando. HACIENDA Y DERECHO. INTRODUCCIÓN AL DERECHO FINANCIERO DE NUESTRO TIEMPO. t. I, Pág.112. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Ibid.* Pág.156.



más y a la inversa con los habitantes de menos recursos económicos, tratando de implementar la equidad entre los mismos.

“En Roma hubo diferentes tributos importantes que sirvieron de antecedente de tributos modernos: por ejemplo, la *vicésima hereditatum*, impuesto sobre las herencias, de la época de Augusto, ciertos impuestos sobre ventas, etc. También hallamos aquí antecedentes de extrafiscalidad de tributación (...)”⁷

El sistema romano sirvió de fuente directa en la evolución de los actuales tributos, ya que hoy en día siguen existiendo varias de aquellas imposiciones, de manera adecuada al entorno actual. Fueron múltiples los orígenes de la tributación, tantos como la cantidad de territorios en que surgen, cada cultura fue implementando sus tributos, sin saberlo, de alguna u otra manera, según sus creencias y necesidades, imponiendo los habitantes su poder unos sobre otros, resaltando la figuras de los líderes, que crearon formas o métodos para la búsqueda y alcance de su propio bienestar o del de la mayoría, según la época de la historia en la que se ubique.

1.1. Derecho tributario

Existen diversas definiciones de derecho tributario: “Conjunto de normas de Derecho Positivo que conforman el Derecho Tributario, tienen por objeto los tributos (...)”⁸

⁷ García Vizcaíno, Catalina. DERECHO TRIBUTARIO. t. I, Pág.12. Citada por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.157.

⁸ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.95.



“Llamamos Derecho Tributario al conjunto de normas y principios del Derecho que atañe a los tributos y, especialmente a los impuestos.”⁹ “Se conoce como Derecho tributario aquella disciplina cuyo objeto de estudio es el Ordenamiento Jurídico que regula el establecimiento y aplicación de los tributos.”¹⁰

“Es la rama del Derecho Financiero que se propone estudiar el aspecto jurídico de la tributación en sus diversas manifestaciones, como actividad del Estado, en las relaciones de éste con los particulares y en las que se suscitan entre éstos.”¹¹

“La rama del Derecho Financiero que regula las relaciones entre el erario público y los contribuyentes, por medio de los impuestos de toda índole, las personas y los bienes gravados, las exenciones especiales, las formas y plazos de pago, las multas y otras penas, o los simples recargos que corresponde aplicar por infringir los preceptos sobre declaraciones, tramites y vencimientos.”¹²

Como se observa para definir derecho tributario se deben incluir los elementos básicos descritos por los distintos autores señalados, ya que estos dan la pauta fundamental para el entendimiento y comprensión de dicha área, por lo que se llega a la conclusión, con base a la distintas acepciones, que el derecho tributario es un área del derecho que estudia el conjunto de principios, doctrinas, instituciones y normas

⁹ Jarach, Dino. FINANZAS PÚBLICAS Y DERECHO TRIBUTARIO. Pág.361. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.95.

¹⁰ Matta Consuegra, Daniel. DERECHO TRIBUTARIO MUNICIPAL. Guatemala. Ed. Mayte. Pág. 17.

¹¹ Fernández Vásquez, Emilio. DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO: ADMINISTRATIVO-CONSTITUCIONAL-FISCAL. Pág. 212. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 95.

¹² Ossorio, Manuel. DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES. Buenos Aires República Argentina. Ed. Heliasta. Pág. 329.



jurídicas que regulan las diversas clases de tributos, su hecho generador, los sujetos activo y pasivo, forma, tiempo y modo de pagar los mismos.

1.2. Principios constitucionales que informan el derecho tributario

El derecho tributario tiene vínculos con varias ramas del derecho, especial énfasis tiene la relación con el derecho constitucional. “Desde que Hans Kelsen estableció la gradación del orden jurídico, toda norma de Derecho Positivo parte de la Constitución como norma de grado superior, esta es la base sobre la que se erige todo orden jurídico positivo, de tal forma que ninguna norma dentro del sistema jurídico estatal puede ser superior a la norma constitucional.”¹³

La Constitución Política de la República de Guatemala es la base fundamental del ordenamiento jurídico, como bien es sabido, no puede, ni debe existir alguna ley en contra de la norma legal constitucional, ya que siendo esta la ley que guarda los principios y garantías mínimas que todo habitante posee, debe observarse con total cautela a la hora de la creación de legislación de menor jerarquía.

“Se entiende por principios constitucionales tributarios, como aquellos lineamientos que rigen el sistema tributario de un país, siendo los más aceptados, los principios de legalidad, capacidad de pago, de igualdad, de generalidad, de proporcionalidad, entre otros.”¹⁴ Estas directrices se encuentran reguladas en los

¹³ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 49.

¹⁴ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 25.



Artículos 4, 15, 24, 41, 153, 239 y 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala; de tal manera que la norma constitucional es la base del Derecho Tributario, que informa al mismo de los principios siguientes: legalidad, reserva de ley, capacidad de pago, justicia, equidad tributaria, igualdad, generalidad, proporcionalidad, no confiscación, irretroactividad, prohibición de doble tributación y confidencialidad, entre otros.

1.2.1. Principio de legalidad y reserva de ley

“El principio de legalidad, puede enunciarse con la frase latina, parafraseando el Derecho Penal, como *nullum tributum sine lege*, es decir que no hay tributo que no esté contemplado en ley.”¹⁵

“Este principio también es conocido como de reserva de la ley, el cual es uno de los principios constitucionales más importantes de los estados modernos, considerado también como regla fundamental del Derecho Público en materia impositiva, establece que la carga tributaria que soportan los sujetos pasivos o contribuyentes debe tener como fundamento una ley.”¹⁶ “El Código Tributario, Decreto 6-91 del Congreso de la República y todas sus reformas, se encuentra inspirado en el principio de legalidad, siendo invocado el mismo en sus primeros tres considerandos.”¹⁷

¹⁵ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 53.

¹⁶ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 26.

¹⁷ Monterroso Velásquez de Morales, Gladys Elizabeth. DERECHO FINANCIERO, PARTE II DERECHO TRIBUTARIO. Guatemala. Ed. Comunicación Gráfica G&A. Pág. 32.



La Constitución Política de la República de Guatemala regula el principio de legalidad en materia tributaria, con el objeto de evitar arbitrariedades, abusos de poder, y normar adecuadamente las relaciones entre el fisco y los contribuyentes; lo regula en el Artículo 239 de la siguiente manera: “Principio de legalidad. 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 y recargos; y f) Las infracciones y sanciones tributarias.

Son nulas ipso jure las disposiciones jerárquicamente inferiores a la ley que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo. Las disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer los procedimientos que faciliten su recaudación.”

El órgano encargado de crear leyes, específicamente las que regulan la imposición de tributos, es el Organismo Legislativo, a través de Congreso de la República; dicha atribución se encuentra regulada en la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 171, literal c): “Otras atribuciones del Congreso



(...) c) decretar impuestos ordinarios y extraordinarios conforme a las necesidades del Estado y determinar las bases de recaudación.”

Es en esta norma legal donde radica el principio de reserva de ley y legalidad, ya que dicho organismo es el único facultado para implementar y crear tributos. Toda contribución que el Estado exija debe estar regulada y fundamentada en una ley, la cual establezca claramente los sujetos obligados, el hecho generador, la forma de establecerlo, las fechas en las cuales deberá realizarse el pago correspondiente; para que dicho tributo pueda ser exigido y recaudado con total apego a la legislación vigente.

1.2.2. Principio de capacidad de pago

“Este principio hace referencia a que los ciudadanos contribuyentes, es decir los sujetos pasivos del tributo, deben tener la capacidad económica por el pago de los tributos. Sería ineficaz la norma de Derecho Positivo que estableciera tributos que los contribuyentes no pudieran pagar, y no solo sería ineficaz, sino que se convertiría en derecho vigente no positivo desde el punto de vista de su efectividad.”¹⁸

“Según este principio, la carga tributaria que una persona soporta debe depender de la capacidad de pago de la misma, después de haber satisfecho las necesidades de ella y de su familia.”¹⁹ Para determinar la capacidad de pago de una

¹⁸ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 54.

¹⁹ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 29.



persona, en este caso sujeto pasivo de la relación tributaria, es necesario determinar su nivel de ingresos y el consumo de los mismos en la satisfacción de sus necesidades básicas y de su grupo familiar, este principio está bastante ligado al principio de proporcionalidad, el que desarrollaremos posteriormente, ya que el habitante que posea más bienes o recursos deberá contribuir más, y de manera inversa, el poblador que posea menos ingresos deberá pagar o contribuir en menor cantidad. “El principio individualiza la carga tributaria para cada contribuyente de acuerdo con su situación financiera en la sociedad.”²⁰

La Constitución Política de la República de Guatemala regula este principio en el Artículo 243 de la siguiente manera: “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.”

Como se observa, el estudio y aplicación de este principio es primordial para la creación de legislación que incluya la imposición de tributos, ya que, si bien es cierto, el Estado a través del Organismo Legislativo puede crear los tributos necesarios, es imperativo conocer la situación financiera de los contribuyentes, para que estos tengan la capacidad económica de pagar y así cumplir con sus obligaciones tributarias.

²⁰ Monterroso Velásquez de Morales, Gladys Elizabeth. *Op. Cit.* Pág.38.



1.2.3. Principio de justicia y de equidad tributaria

Para comprender la definición de este principio debemos saber que: “Cualquiera que sea la expresión que usemos para conceptuar o definir la justicia, es común semejarla a una idea de igualdad, de proporcionalidad, a cada quien conforme a sus capacidades; etc.”²¹ De la misma manera la palabra equidad proviene: “Del latín *equitas*, igualdad, la equidad implica la idea de relación y armonía entre una cosa y aquello que le es propio y se adapta a su naturaleza íntima.”²²

“Este principio se impuso con mayor vigor, luego de la Revolución Francesa, sustentado en una motivación política y luego jurídica. El objetivo primordial era abolir los privilegios de las clases o castas, que caracterizaba los sistemas de la época, afirmando la igualdad de todos ante la ley.”²³

Alveño anota al respecto: “En el Derecho Tributario, cuando se habla de principio de justicia, nos referimos a la justicia distributiva en términos de igualdad, ya que en materia de impuestos se trata de repartir cargas o gravámenes justos.”²⁴

En la Constitución Política de la República de Guatemala se regula este principio en el Artículo 243 cuando estipula: “El sistema tributario debe ser justo y equitativo (...)”

²¹ Villegas Lara, René Arturo. TEMAS DE INTRODUCCIÓN AL DERECHO Y TEORÍA GENERAL DEL DERECHO. Guatemala. Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág.85.

²² Real Academia Española. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. t. II, Madrid España. Ed. Espasa Calpe S.A. Pág. 943.

²³ Ucmár, Víctor. PRINCIPIOS COMUNES DEL DERECHO CONSTITUCIONAL TRIBUTARIO. Pág. 59. Citado por Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 27.

²⁴ *Op. Cit.* Pág. 56.



La base de este principio radica en que la implementación de los tributos por parte del Estado debe de hacerse para la totalidad de habitantes del territorio, sin hacer exclusión alguna, toda vez se observen los presupuestos necesarios para adquirir la obligación de pagar los mismos, sin ningún tipo de privilegios que puedan llegar a exonerar o excluir de pago deliberadamente a una o varias personas, evitando así regresar a épocas pasadas, en donde los pobladores no gozaban de equidad entre ellos.

1.2.4. Principio de igualdad

El Artículo cuatro constitucional regula: “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 a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí.” Y en el Artículo 135 de la misma norma regula: “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; (...)”



“Este principio es aplicable al campo tributario en el sentido que todos debemos pagar los tributos, pero atendiendo a nuestro lugar en la sociedad y en la economía, ya que dentro de la igualdad todos somos desiguales.”²⁵

“El principio de igualdad significa que las leyes deben tratar igualmente a los iguales, en iguales circunstancias y, consecuentemente, que deberá tratar en forma desigual a los desiguales o que estén en desigualdad de circunstancias.”²⁶

“El principio de igualdad, indica que se ha de gravar según la capacidad de pago, lo que no supone una igualdad aritmética, sino un sistema tributario justo. El criterio de igualdad debe entenderse como un valor que promueva las medidas fiscales que tiendan a corregir las desigualdades existentes en la sociedad y aseguren el mismo trato para todos los sujetos pasivos, no debe permitir la formación de distinciones o categorías, excluyendo toda discriminación arbitraria e injusta, que pueda garantizar su efectividad.”²⁷

Si bien es cierto, la Constitución Política de la República de Guatemala reconoce la igualdad de todos los seres humanos en derechos y responsabilidades, existe cierta limitación a esta equidad respecto al pago de tributos, ya que cada persona cumplirá sus obligaciones tributarias de acuerdo a su capacidad económica real actual. Todos los habitantes están sujetos al pago obligatorio de los tributos establecidos legalmente, pero esto no quiere decir que todos los pobladores deben pagar una cantidad

²⁵ Monterroso Velásquez de Morales, Gladys Elizabeth. *Op. Cit.* Pág. 42.

²⁶ Lobato Rodríguez, Raúl. DERECHO FISCAL. Ciudad de México, México. Ed. Harla. Pág. 45.

²⁷ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 28.



específica e igual en dinero, si así fuera el caso, sino más bien se refiere a la igualdad de forma proporcional, ajustada a una realidad personal.

1.2.5. Principio de generalidad

“El principio de generalidad en materia tributaria hace referencia a que todas las personas con capacidad de pago deben contribuir a los gastos del Estado en la proporción que cada a uno corresponde, por consiguiente, no pueden crearse tributos particulares.”²⁸

Cuando se habla de generalidad tributaria: “Nos encontramos ante una de las determinaciones o maneras de ser de la igualdad, presente en todos los ordenamientos constitucionales y que sirve para diferenciar al derecho moderno y de manera concreta, al tributario del orden jurídico propio del antiguo régimen, que se basaba precisamente en el privilegio, en la diferente condición de las personas como criterio determinante del pago de tributos.”²⁹

El principio de generalidad: “Es un principio vinculado al principio de igualdad, que tiene por objeto prohibir las discriminaciones o privilegios en materia fiscal, según este principio los tributos se deben aplicar con generalidad, abarcar a todos los sujetos pasivos, y a los bienes previstos en la ley, de acuerdo con el hecho generador de la relación jurídico tributaria; este principio posee doble valor o significado, que

²⁸ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 58.

²⁹ Pérez Royo, Fernando. *DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO.* Pág. 38. Citado por Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 29.



comprende, tanto el deber de contribuir, que no se reduce solo a los contribuyentes nacionales; como la necesidad de establecer el criterio de generalidad de la imposición o de ausencia de privilegios en la distribución de la carga fiscal.”³⁰

La Constitución Política de la República de Guatemala regula el principio de generalidad en el Artículo 153: “Imperio de la ley. El imperio de la ley se extiende a todas las personas que se encuentren en el territorio de la República.” El término de generalidad da la idea de igualdad, de totalidad, sin exclusión, al contrario de particularidad que se define como lo que le es propio a alguien o a algo específicamente.

Este principio radica en que los tributos establecidos deben ser pagados de manera coercitiva por la totalidad de pobladores o habitantes del territorio guatemalteco y que la ley regule como sujetos pasivos sin distinción alguna, a excepción de las exenciones tributarias legalmente acordadas.

1.2.6. Principio de proporcionalidad y no confiscación

“A este principio, se le conoce como Principio de Progresividad, realiza una determinación concreta de la prestación tributaria de cada persona mediante las tarifas correspondientes, gravando con mayor intensidad la mayor capacidad económica, sin

³⁰ Pérez Royo, Fernando. DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO. Pág. 38. Citado por Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Págs. 28-29.



que en ningún caso el tributo pueda tener alcance confiscatorio, prohibido por la Constitución Política de la República de Guatemala.”³¹

“Establece que el deber de contribuir a los gastos del Estado de la población, no solo debe inferir con derecho de propiedad y que por lo tanto los tributos no deben ser confiscatorios de los bienes del contribuyente, cada contribuyente cumplirá con el deber constitucional de pagar tributos sin que estos atenten contra su derecho de propiedad, por lo que el sistema tributario debe encontrarse determinado de tal forma que toda la población pague los tributos proporcionalmente de acuerdo a su riqueza, la exigencia fundamental de todo sistema tributario justo y equitativo es que las cargas se adapten a la capacidad económica de los ciudadanos en proporción a la manifestación de la riqueza que cada quien posea.”³²

Se puede definir el termino confiscación de la siguiente manera: “Adjudicación que se hace al Estado, Tesoro Público o Fisco de los bienes de propiedad privada, generalmente de algún reo.”³³ La Constitución Política de la República de Guatemala regula este principio en los Artículos 41 y 243 de la siguiente manera: “Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del

³¹ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág.30.

³² Monterroso Velásquez de Morales, Gladys Elizabeth. *Op. Cit.* Pág. 52.

³³ Cabanellas de Torres, Guillermo. DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL. t. III, Buenos Aires. República Argentina. Ed. Heliasta S.R.L. Pág. 87.



valor del impuesto omitido.” Segundo párrafo del Artículo 243 constitucional: “Se prohíben los tributos confiscatorios (...)”

Este principio trata fundamentalmente de proteger el derecho de propiedad del sujeto pasivo de la relación tributaria, al prohibir la confiscación de bienes en el caso del impago de los tributos exigidos por el Estado y al mismo tiempo vela porque el pago de los mismos sea adecuado según el patrimonio y capacidad económica real que cada uno de los contribuyentes obligados posea, con el fin de no afectar gravemente el estado financiero del contribuyente.

1.2.7. Principio de irretroactividad

“Principio legislativo y jurídico, según el cual las leyes no tienen efecto en cuanto a los hechos anteriores a su promulgación, salvo expresa disposición en contrario.”³⁴

La Constitución Política de la República de Guatemala regula claramente este principio en el Artículo 15: “Irretroactividad de la ley. La ley no tiene efecto retroactivo, salvo en materia penal cuando favorezca al reo.” De igual manera el Código Tributario en el Artículo 66 anota: “Irretroactividad. Las normas tributarias sancionatorias regirán para el futuro. No obstante, tendrán efecto retroactivo las que supriman infracciones y establezcan sanciones más benignas, siempre que favorezcan al infractor y que no afecten, resoluciones o sentencias firmes.” Según

³⁴ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 240.



Alveño Ovando³⁵ las infracciones que señala el Artículo transcrito anteriormente son materia del derecho penal, por lo que se aplica el Artículo constitucional 15 en cuanto a indubio pro reo, en este caso indubio pro contribuyente. La normativa legislativa guatemalteca contempla la prohibición de la utilización de leyes, en este caso tributarias, fuera del ámbito temporal de su validez, con las excepciones penales descritas anteriormente.

1.2.8. Principio de prohibición de doble tributación

Para que se pueda decir que existe doble o múltiple tributación se deben observar cinco elementos:

- a) Que sea un mismo sujeto pasivo, un mismo contribuyente;
- b) Que dicho contribuyente sea sometido al pago de más de un impuesto;
- c) Que el tributo sea de la misma naturaleza;
- d) Que sea por el mismo hecho generador; y
- e) Que sea por el mismo período impositivo.”³⁶

El Artículo 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala en su segundo párrafo prohíbe la doble tributación y la regula de la siguiente manera: “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

³⁵ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 60.

³⁶ *Ibid.* Pág.63.



pasivo, es gravado dos o más veces, por uno o más sujetos con poder tributario y, por el mismo evento o período de imposición.”

Este principio es de suma importancia ya que protege el patrimonio del contribuyente al dejar claro que queda terminantemente prohibido el pago doble o múltiple de un mismo tributo, toda vez se verifiquen los elementos desarrollados anteriormente, dicha prohibición abarca solamente el ámbito interno, más no el externo o extranjero, ya que la norma legal no regula nada al respecto.

1.2.9. Principio de confidencialidad

Se define confidencialidad como: “Lo que se hace o se dice en confianza o con seguridad recíproca entre dos o más personas.”³⁷ En el Artículo 24, segundo párrafo, constitucional se regula el principio de confidencialidad, y al respecto preceptúa: “Los libros, documentos y archivos que se relacionan con el pago de impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones, podrán ser revisados por la autoridad competente de conformidad con la ley. Es punible revelar el monto de los impuestos pagados, utilidades, pérdidas, costos y cualquier otro dato referente a las contabilidades revisadas a personas individuales o jurídicas, con excepción de los balances generales, cuya publicación ordene la ley. Los documentos o informaciones obtenidas con violación de este Artículo no producen fe ni hacen prueba en juicio.”

³⁷ Real Academia Española. *Op. Cit.* Pág. 620.



“En materia tributaria, solo la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) y la Contraloría General de Cuentas (CGC) en el caso de las entidades autónomas y las descentralizadas, tienen competencia para revisar los controles, libros y archivos de las personas individuales o jurídicas de su competencia.”³⁸

El Artículo tres de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria, preceptúa: “Es objeto de la SAT, ejercer con exclusividad las funciones de Administración Tributaria contenidas en la legislación de la materia y ejercer las funciones específicas siguientes: a) Ejercer la administración del régimen tributario, aplicar la legislación tributaria, la recaudación, control y fiscalización de todos los tributos internos y todos los tributos que gravan el comercio exterior, que debe percibir el Estado, con excepción de los que por ley administran y recaudan las municipalidades.”

El principio de confidencialidad tiene como fin primordial velar por el resguardo de los datos contenidos en libros y demás documentos tributarios y que esta información no sea utilizada para dañar la integridad del contribuyente, al ser expuesta a la vista pública.

³⁸ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 66.





CAPÍTULO II

2. Los tributos

Existen diversas definiciones de la palabra tributo, cada autor complementa sus elementos formando así sus propias definiciones, entre las cuales se tienen: “La palabra tributo se deriva del latín *tribunus* que significa carga u obligación de tributar para beneficio general o común.”³⁹

“Son las prestaciones en dinero, (aunque algunos autores las aceptan en especie) que el Estado exige en ejercicio de su poder de imperio, en virtud de una ley y para cubrir los gastos que demanda la satisfacción de las necesidades públicas.”⁴⁰
“Creemos que ya nadie pone en duda el carácter publicista del tributo, concebido genéricamente como una prestación obligatoria, comúnmente en dinero, exigida por el Estado en virtud de su poder de imperio y que da lugar a las relaciones jurídicas de derecho público (...)”⁴¹

“Un ingreso público de Derecho Público, obtenido por un ente público, titular de un derecho de crédito frente al contribuyente obligado, como consecuencia de la

³⁹ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 21.

⁴⁰ Villegas, Héctor Belisario. CURSO DE FINANZAS. DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO. Pág. 151. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 158.

⁴¹ Giuliani Fonrouge, Carlos Maria. DERECHO FINANCIERO. t. I, Pág.24. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 158.



aplicación de la Ley a un hecho indicativo de capacidad económica, que no constituye la sanción de un ilícito.”⁴²

“Tributo en un sentido amplio, es aquel conjunto de normas que regulan una pluralidad de relaciones jurídicas, derechos, obligaciones, potestades, deberes y sujeciones en torno a lo que se ha llamado la relación jurídica tributaria, existente entre los ciudadanos y la hacienda pública en virtud de la cual ésta hace efectivo su derecho al cobro de las cargas y obligaciones.”⁴³

El Código Tributario vigente en el Artículo nueve describe una definición de tributos: “Tributos son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines.” Los tributos son una fuente de ingresos significativa para el Estado, un medio de financiamiento del gasto público, gracias a estos el Estado puede satisfacer algunas necesidades de la población y así cumplir con sus fines fundamentales, cabe resaltar que el sujeto pasivo de la relación tributaria está obligado a pagar los tributos implementados de manera unilateral por el Estado, ya que estos son exigidos de forma coercitiva.

Los tributos juegan un papel fundamental en el desarrollo de la sociedad, ya que son un método de cooperación personal para la superación de todos los habitantes de un mismo territorio.

⁴² Villegas, Héctor Belisario. *Op. Cit.* Pág. 80. Citado por Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 22.

⁴³ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 21.



2.1. Características

De las diferentes definiciones de la palabra tributo, se obtienen algunas de sus características:

“a) Son prestaciones obligacionales impuestas por el Estado en virtud de su poder de imperio;

b) Estas prestaciones deben de ser en dinero, aunque algunos autores hablan de los tributos en especie pero en la actualidad generalmente deben pagarse en dinero;

c) Se crean en virtud de una ley. En Guatemala, según lo establece el artículo 239 constitucional, únicamente el Congreso de la República está facultado para crear tributos;

d) Son necesarios para que el Estado pueda cumplir con sus fines.”⁴⁴

El estudio de las características propias de los tributos es importante, ya que con base a las mismas se entiende en qué consisten, cómo se manifiestan, quienes son los obligados al pago y para qué sirven o son utilizados los mismos. Los tributos en Guatemala, son creados por el Organismo Legislativo, a través del Congreso de la República, por medio de una ley son fijados de manera unilateral, son de carácter coercitivo, es decir que se deben hacer efectivos de manera obligatoria, su

⁴⁴ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Págs.158-159.



cumplimiento se da al pagar una cierta cantidad de dinero y el Estado a través de sus organismos, presta servicios públicos y así satisface necesidades colectivas, alcanzando el bienestar común de sus pobladores.

2.2. Clasificación de los tributos

“Es casi común decir que existen tantas clasificaciones como autores. La predominante es la tripartita (impuestos, tasas y contribuciones especiales) (...)”⁴⁵

“La clasificación más aceptada por la doctrina y el derecho positivo de las democracias modernas de Occidente (únicas que abarcamos) es la que divide los tributos en impuestos, tasas y contribuciones especiales.”⁴⁶

El Código Tributario en el Artículo 10 regula la clasificación legal de los tributos: “Clases de tributos. Son tributos los impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras.” En Guatemala se utiliza la clasificación proporcionada por el Código Tributario por ser legislación vigente, ésta es bastante acertada al diferenciar los tipos de tributos que en la realidad nacional se pueden observar.

⁴⁵ Giuliani Fonrouge, Carlos Maria. *Op. Cit.* Pág. 253. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 159.

⁴⁶ Villegas, Héctor Belisario. *Op. Cit.* Pág. 154. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág. 159.



2.2.1. Impuesto

“Es toda prestación obligatoria, en dinero o en especie, que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige, en virtud de la ley, sin que el obligue a una contraprestación, respecto del contribuyente, directamente relacionada con dicha prestación.”⁴⁷

“Tributo exigido por el Estado a quienes se hallan en las situaciones consideradas por la ley como generadoras de la obligación tributaria (hechos imponibles), situaciones estas ajenas a toda concreta acción gubernamental vinculada a los pagadores.”⁴⁸

“Tributo que el Estado está facultado a cobrar a los contribuyentes, en virtud de una ley, sin quedar obligado a contraprestación alguna del sujeto pasivo.”⁴⁹

“Contribución, gravamen, carga o tributo que se ha de pagar, casi siempre en dinero, por las tierras, frutos, mercancías, industrias, actividades mercantiles y profesiones liberales, para sostener los gastos del Estado y de las restantes corporaciones públicas.”⁵⁰

El Decreto 6-91 Código Tributario, en el Artículo 11 da una breve definición de impuesto: “Impuesto es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad

⁴⁷ García Vizcaíno, Catalina. *Op. Cit.* Pág. 67. Citada por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.160.

⁴⁸ Villegas, Héctor Belisario. *Op. Cit.* Pág. 253. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.160.

⁴⁹ Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.160.

⁵⁰ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 219.



estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.” Son varias las definiciones de impuesto pero se puede decir que es una cantidad de dinero que pagan los pobladores de manera obligatoria al Estado para contribuir a la satisfacción de sus propias necesidades, sin recibir una contraprestación individualizada y tangible de manera instantánea, si no que puede ser apreciada en el realización del bien común. Es importante resaltar que el hecho generador para el pago de un impuesto es una actividad general del Estado que no está relacionada concretamente y directamente con el contribuyente o sujeto pasivo de la relación tributaria.

2.2.1.1. Características

Alveño extrae las siguientes características de los impuestos:

“a) Todo impuesto debe ser creado en virtud de una ley, de aquí la máxima latina de *“nullum tributo sine lege”*. En la legislación guatemalteca, de acuerdo con el artículo 239 de la Constitución Política, sólo el Congreso de la República está facultado para crear impuestos.

b) El Estado no está obligado a contraprestación alguna que deba satisfacer a los sujetos pasivos de la obligación tributaria.

c) En la mayoría de los casos son de carácter general.”⁵¹

⁵¹ *Op. Cit.* Págs.160-161.



Son acertadas las características expuestas por el Doctor Alveño Ovando ya que al leerlas proporcionan una idea amplia de la definición de impuesto.

2.2.1.2. Clasificación

En la doctrina existe diversidad de clasificaciones de los impuestos, pero es acorde la que divide los impuestos en directos e indirectos: “En los directos el sujeto pasivo es genuinamente el obligado al pago de los mismos, como por ejemplo el Impuesto sobre la Renta. En los indirectos un tercero es el sujeto real del pago, por ejemplo en el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se le impone al consumidor.

Los impuestos directos se dividen a su vez en reales y personales. Los personales son aquellos en los que se toman en cuenta las condiciones de las personas con carácter de sujeto pasivo, en principio recaen sobre la totalidad de la capacidad contributiva del sujeto pasivo, un ejemplo sencillo es el impuesto sobre la renta cuando recae sobre las personas físicas; los reales recaen sobre el objeto del gravamen, sin considerar la situación del propietario, por ejemplo el impuesto único sobre inmuebles.

Los impuestos indirectos se dividen a su vez en impuestos sobre los actos e impuestos sobre el consumo. El impuesto al valor agregado (IVA) nos sirve para ejemplificar: en la compraventa de inmuebles en el primer testimonio de la escritura pública que contenga el negocio jurídico se satisfará dicho impuesto, se trata de un



acto; en cambio sí se consumen alimentos se satisfará al momento de pagar los mismos por el sujeto consumidor.”⁵²

Se pueden clasificar los impuestos de la siguiente manera:

a) Ordinarios y extraordinarios;

b) Personales o subjetivos y reales u objetivos;

c) Fijos, proporcionales, progresivos y regresivos;

d) Otras clasificaciones: en moneda y en especie, de cuota y de repartición, sobre la renta, los consumos y el patrimonio. Los impuestos pueden dividirse de muchas maneras, ya que cada uno de ellos tiene características propias, cada autor los clasifica de la forma que a su parecer, mejor se adecue a su entender.

2.2.2. Arbitrios

“Proviene del latín *arbitrium*. Entendido por arbitrio como los derechos o impuestos con que se arbitran fondos para gastos públicos, por lo general, municipales (...)”⁵³

⁵² Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Págs.160-161.

⁵³ Linares López, Luis F. e Hidalgo R.E. Rubén. *DICCIONARIO MUNICIPAL DE GUATEMALA.* Guatemala. Ed. Serviprensa. Pág.30.



Alveño anota a cerca de los arbitrios: “En la mayor parte de la doctrina no aparece este tributo, lo que nos autoriza a pensar que esta clase es propia del Derecho Tributario guatemalteco. Su razón de ser se encuentra en la autonomía que goza el régimen municipal en el Estado de Guatemala.”⁵⁴

“Es, por tanto, una clase de impuesto, solo que con la diferencia que es decretado a favor de las municipalidades, por consiguiente, en mi opinión no hay que confundirlo con la tasa, por que el sujeto pasivo no goza de una contraprestación.”⁵⁵

Matta al referirse a esta clase de tributo anota: “Por lo que, podemos decir que los arbitrios son medios ordinarios y extraordinarios que se conceden generalmente a los municipios para obtener recursos y cubrir sus necesidades.”⁵⁶

Además el Código Tributario guatemalteco regula al respecto: “Artículo 12. Arbitrio. Arbitrio es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.”

Los arbitrios son una clase de tributos, que consisten en la entrega de una prestación en dinero por parte del contribuyente a favor de un municipio, a través de la municipalidad correspondiente; de igual manera esta contribución es exigida de forma coercitiva, es decir, obligatoria, y en donde el sujeto pasivo de la relación tributaria no recibe una contraprestación a cambio. La diferencia con los impuestos, es que estos,

⁵⁴ *Op. Cit.* Pág.164.

⁵⁵ *Ibid.* Pág.165.

⁵⁶ *Op. Cit.* Pág. 23.



no son directamente a favor de una o varias municipalidades, en cambio un arbitrio si contribuye al financiamiento de las mismas.

Al proponerse la creación de un arbitrio las autoridades municipales deben tomar en consideración ciertos criterios, entre los cuales se tienen los siguientes:

“Que haya certeza: que el contribuyente pueda saber con toda exactitud el monto, la forma y el tiempo que debe pagarse el arbitrio;

Que sea razonable: otro elemento importante dentro de la justicia tributaria es que el arbitrio sea razonable, aun cuando vaya dirigido a contribuyentes con elevada capacidad económica;

Que los mecanismos de cobro sean ágiles: esto tiene importancia tanto para la municipalidad como para el usuario.”⁵⁷

Dentro de las características propias de los arbitrios se anotan: a) Son una clase de tributos; b) Son un pago siempre en dinero; c) Debe de encontrarse establecido en una ley; d) Son establecidos en un territorio determinado, es decir en la circunscripción municipal correspondiente.

Los arbitrios son sumamente importantes en el financiamiento de los municipios, ya que gracias a estos las municipalidades aumentan sus recursos económicos y

⁵⁷ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág.32.



pueden cumplir con sus fines y objetivos fundamentales, creando obras, prestando servicios, todo con el fin de asegurar el bienestar de sus pobladores y encaminarlos al bien común.

2.2.3. Contribución especial y contribución especial por mejoras

“El antecedente más remoto que se conoce sobre este tema, en las tierras de América, es la real cédula II, dictada en el año 1,562, en esta se disponía que los virreyes y gobernadores debían ocuparse de los caminos y puentes que necesitaban construirse o repararse en distritos, debiendo costear las obras los que se beneficiaban de ella (...)”⁵⁸

Estas contribuciones son el origen más antiguo que se puede encontrar en el territorio, como bien se expresó anteriormente. Además se debía designar dentro de los colindantes de la obra a realizarse una persona idónea que se encargara de velar o supervisar que la misma se realizara según lo acordado.

Con respecto a la definición de contribuciones especiales el autor Villegas Lara anota: “Son tributos debidos en razón de beneficios individuales o de grupos sociales derivados de la realización de obras o gastos públicos o de especiales actividades del Estado. Este tributo se caracteriza por la existencia de un beneficio que puede derivar no solo de la realización de una obra pública, sino también de actividades o servicios

⁵⁸ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág.67.



estatales especiales, destinado a beneficiar a una persona determinada o a ciertos grupos sociales.”⁵⁹

El Artículo 13 del Código Tributario guatemalteco regula lo relativo a la contribución especial: “Contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivado de la realización de obras públicas o de servicios estatales.”

Es importante realzar que las contribuciones especiales se dan cuando se realiza una obra con fines de utilidad pública, que trae beneficios para el contribuyente, más no aumentan el patrimonio económico personal como tal.

De igual manera el autor antes citado define lo que son las contribuciones especiales por mejoras: “Son contribuciones especiales en las que el beneficio del obligado proviene de una obra pública que presuntamente beneficia a dicho contribuyente al incrementar el valor de su o sus inmuebles.”⁶⁰ El Artículo 13 del Código Tributario guatemalteco regula lo relativo a la contribución especial por mejoras: “Contribución especial por mejoras, es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.”

⁵⁹ *Op. Cit.* Pág.195.

⁶⁰ *Ibid.* Pág. 166.



Las contribuciones especiales como su nombre lo indica son prestaciones pecuniarias de carácter anormal, ya que solo se deben de hacer efectivas cuando se llevan a cabo obras o servicios públicos que traen beneficios de manera directa para el contribuyente, de igual manera las contribuciones especiales por mejoras son prestaciones en dinero que el sujeto pasivo de la relación tributaria debe otorgar al sujeto activo de la misma, cuando se llevan a cabo obras públicas, y dichas obras aumentan el valor de uno o varios bienes inmuebles propiedad del contribuyente, otorgándole así un enriquecimiento el cual es característica importante de las mencionadas contribuciones.

Estas contribuciones son establecidas mediante un reglamento emitido por el Concejo Municipal y éste a su vez asume parte de los gastos necesarios para llevar a cabo la obra pública y obtiene de los contribuyentes el costo de las mejoras realizadas o por realizarse al inmueble correspondiente.

Las contribuciones por mejoras se encuentran reguladas en el Código Municipal en el Artículo 102 de la siguiente manera: “Contribución por mejoras. Los vecinos beneficiarios de las obras de urbanización que mejoren las áreas o lugares en que estén situados sus inmuebles, pagarán las contribuciones que establezca el Concejo Municipal, las cuales no podrán exceder del costo de las mejoras.

El reglamento que emita el Concejo Municipal establecerá el sistema de cuotas y los procedimientos de cobro. Los ingresos por concepto de contribuciones, tasas



administrativas y de servicios, de rentas y los provenientes de los bienes y empresas municipales preferentemente se destinarán para cubrir gastos de administración, operación y mantenimiento y el pago del servicio de la deuda contraída por el Concejo Municipal para la prestación del servicio de que se trate. Al producto de las contribuciones anticipadas para la realización de obras de urbanización no podrá dársele ningún otro uso o destino.”

Con base a lo descrito anteriormente se anota que dentro de los elementos fundamentales de las contribuciones por mejoras se tiene: a) Prestación personal en dinero; b) El beneficio derivado de la realización de la obra; c) La proporción que debe de existir entre el presunto beneficio obtenido y la contribución exigida; d) Destino del producto obtenido por la contribución exigida, que debe ser para costear el gasto de la misma obra.

2.2.4. Tasas

García anota a cerca de lo que son las tasas: “Tasa es toda prestación en dinero o en especie, que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige, en virtud de una ley, por un servicio o actividad estatal que se particulariza o individualiza en el obligado al pago.”⁶¹

“Conforme a la clasificación tripartita adoptada, corresponde ahora hacer mención de la tasa, categoría tributaria también derivada del poder de imperio del

⁶¹ *Op. Cit.* Pág. 99.



Estado, con estructura jurídica análoga al impuesto y del cual se diferencia únicamente por el presupuesto de hecho adoptado por la ley, que en este caso consiste en el desarrollo de una actividad estatal que atañe al obligado.”⁶²

En tanto que Villegas Lara anota al respecto: “Las tasas son prestaciones tributarias exigidas a aquellos a quienes de alguna manera afecta o beneficia una actividad estatal.”⁶³

Las tasas son: “La suma de dinero que paga una persona individual o jurídica como contraprestación a un servicio público que proporciona el Estado por la municipalidad de su jurisdicción o por cualquier otro ente estatal con la finalidad de cubrir los gastos que se producen con la prestación.”⁶⁴

“El tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente. Su producto no debe tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de la obligación.”⁶⁵

Las tasas son una clasificación de los tributos, inmersa en el Código Tributario, que consisten en las prestaciones pecuniarias que el Estado exige a los particulares a

⁶² Giuliani Fonrouge, Carlos Maria. *Op. Cit.* Pág. 257. Citado por Alveño Ovando, Marco Aurelio. *Op. Cit.* Pág.166.

⁶³ *Op. Cit.* Pág. 169.

⁶⁴ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 23.

⁶⁵ Fernández Vásquez, Emilio. *Op. Cit.* Págs. 742-743. Citado por Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 59.



cambio de un beneficio o servicio. Dentro de las características que poseen las tasas se anota: que son una especie o tipo de tributos; establecidas o reguladas por la legislación vigente; se requiere de una contraprestación que el sujeto pasivo recibe del sujeto activo de la relación tributaria. La característica fundamental, de las tasas es la retribución que se recibe a cambio del pago de las mismas, situación que no se observa en los tributos anteriormente desarrollados.

Se pueden clasificar en: “a. Administrativas: aquellas cobradas por la prestación de un servicio administrativo, por ejemplo: emisión de licencias y certificaciones; inscripciones en libros municipales o de registro civil; entre otras, b. Por servicios: las cobradas por la prestación de un servicio público municipal, por ejemplo: agua potable; recolección de basura y servicios de limpieza; etcétera, c. Por uso privativo, rentas y alquileres: son todas aquellas que cobra la municipalidad por el uso de un bien de dominio o propiedad municipal, por ejemplo: piso de plaza; uso del local de la feria; alquiler del salón municipal.”⁶⁶

La Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Artículo 260. Privilegios y garantías de los bienes municipales. Los bienes, rentas, arbitrios y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozarán de las mismas garantías y privilegios de la propiedad del Estado.” De igual manera anota que los Concejos Municipales pueden eximir total o parcialmente tasas municipales a personas individuales o jurídicas, atendiendo siempre a la realidad financiera del municipio como tal, situación que se puede presumir de conformidad con el Artículo 261: “Prohibiciones de eximir

⁶⁶ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 23.



tasas o arbitrios municipales. Ningún organismo del Estado está facultado para eximir de tasas o arbitrios municipales a personas individuales o jurídicas, salvo las propias municipalidades y lo que al respecto establece esta Constitución.”

Cabe anotar que el fin de las tasas no es la obtención de lucro a favor de las municipalidades o del Estado, sino la intención o deseo de que la mayoría, si no es que la totalidad de los pobladores o habitantes tengan acceso y cuenten con el servicio público de que se trate; además, una de las condiciones mínimas para la obtención de las tasas es la existencia de la oferta del servicio, por otra parte la demanda del servicio debe ser constantemente activa por parte del poblador o usuario.





CAPÍTULO III

3. La costumbre jurídica

La etimología de la palabra costumbre proviene: “Del latín “mores”, modos habituales de obrar o proceder.”⁶⁷

Dentro de los antecedentes que se registran de la costumbre se encuentra que: “El cristianismo mitigó la importancia de la costumbre, al usar de la ley con carácter preferente y rango superior, aunque reconoció la importancia de la misma, luego de la ley. Y el Derecho Canónico, aunque separó costumbre y tradición, dando a esta un valor inamovible, reconoció las particularidades locales como medio de adecuación de aquella hasta el punto de que con Gregorio IX, al asimilarse costumbre y prescripción, se le da valor incluso *contra legem*.”

Los postglosadores revitalizaron el valor de la costumbre; pero solamente la Escuela Histórica del Derecho la elevará a rango máximo, como expresión de la espontánea voluntad normativa popular.”⁶⁸

El origen propio de la costumbre viene desde el surgimiento de las poblaciones o agrupaciones mismas, ya que quizá sin darse cuenta, los actos diarios comunes van tornándose repetitivos, como un especie de rutina, que luego deben ser observados como parte de vida misma, extendiéndose a la totalidad de habitantes de un mismo

⁶⁷ Machicado, Jorge. LA COSTUMBRE. La Paz, Bolivia. Ed. Apuntes Jurídicos. Pág. 02.

⁶⁸ *Ibid.*



territorio, aceptados por estos como de carácter benigno o satisfactorio, según el tipo de intereses y el efecto que tenga en la satisfacción de sus necesidades.

3.1. Definición

Existen diversas definiciones de lo que significa costumbre, la siguiente acepción se encuentra bastante adecuada a la realidad guatemalteca: “La Costumbre es una forma inicial del Derecho consuetudinario que consiste en la repetición constante de un acto que con el paso del tiempo se vuelve obligatoria y por necesidad, consentimiento colectivo y apoyo del poder político llega a convertirse en ley.”⁶⁹

Cabanellas define costumbre de la siguiente manera: “Una de las fuentes del Derecho, que no es otra cosa que normas jurídicas, no escritas, impuestas por el uso.”⁷⁰

La costumbre es la repetición de actos, observados y aceptados por la mayoría o la totalidad de la población de determinado territorio, que con el paso del tiempo son tomados como de cumplimiento obligatorio, y que sirven la mayoría de veces, como fuente de derecho y a su vez son base para la creación de nuevas normas jurídicas o la modificación e/o inobservancia de las ya existentes. La costumbre es muy subjetiva, ya que cada grupo o sector poblacional crea y le da vida a diversas actitudes y

⁶⁹ Machicado, Jorge. *Op. Cit.* Pág. 03.

⁷⁰ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 107.



manifestaciones que con su repetición llegan a grabarse profundamente en la vida cotidiana de cada persona.

Las costumbres tienen su origen en los pobladores, dejando afuera al Estado como tal para la creación de las mismas, ya que surgen en las aglomeraciones de la sociedad, son de observancia generalizada y perduran con el transcurrir del tiempo, acatándolas así las nuevas generaciones. La costumbre surge desde épocas remotas incluso desde antes que se instaurara el procedimiento legislativo como productor de derecho.

Es importante resaltar los caracteres de la definición de costumbre jurídica: a) Repetición constante de un acto o actitud; b) Perdura o continúa con el paso del tiempo; c) Es de observancia general; d) Es de cumplimiento obligatorio; tomando en cuenta las anteriores características se llegar a entender el significado de costumbre.

3.2. Requisito

El requisito necesario para que efectivamente se encuentre frente a la costumbre es la obligatoriedad. “Si no hay obligatoriedad, no es costumbre. Es un requisito ineludible de la norma consuetudinaria; se quiere decir con ello que la regla



consuetudinaria se practica en el *convencimiento* de que es *una norma vinculante, de que es Derecho*, pues existe el deber de cumplirla.”⁷¹

Es necesario que el acto que tomó el carácter de costumbre, sea observado por los pobladores como de observancia obligatoria, es decir que su cumplimiento sea forzoso o coercitivo, ya sea por convenir a los intereses comunes o por ser aceptado por la totalidad de habitantes del grupo social, si no fuera obligatorio cada sujeto actuaría de distinta manera, desvirtuándose el carácter de lo que significa costumbre.

3.3. Clasificación

La costumbre jurídica tiene en la doctrina diversas clasificaciones, la siguiente se encuentra acorde al presente punto de estudio.

3.3.1. Costumbre jurídica derivada

Por costumbre jurídica derivada se entiende: “Derecho aplicable que resulta de aquel procedimiento consuetudinario, previsto por el orden jurídico positivo, para continuar la creación progresiva del derecho. Así pues, tal procedimiento consuetudinario constituye una instancia de producción jurídica, en virtud de que

⁷¹ Machicado, Jorge. *Op. Cit.* Pág. 03.



algún órgano jurídico de cierto orden normativo lo faculta o habilita para producir derecho.”⁷²

Como se observa este tipo de costumbre está contemplada en el mismo texto legal, es decir la propia ley le otorga validez, dando la pauta para ser utilizada en determinadas situaciones. “La función de la costumbre derivada, pues, consiste en la regulación jurídica de los casos determinados por el órgano que la habilita, permitiendo, así, la continuación de la creación progresiva del derecho. Es así como la costumbre derivada contribuye al proceso de individualización jurídica.”⁷³

3.3.2. Costumbre jurídica originaria

“Siempre que la costumbre sea resultado de un procedimiento consuetudinario que no se encuentre previsto por el orden jurídico, hasta entonces positivo, como instancia creadora de derecho, podemos afirmar que aquella constituye una costumbre originaria. Así pues, la costumbre se considera originaria en tanto que, junto con otras normas, constituyen las disposiciones más generales de cierto sistema normativo, en virtud de carecer de fundamento jurídico positivo alguno.”⁷⁴

Este tipo de costumbre jurídica se caracteriza porque su aplicación no se encuentra prevista en el texto legal. La teoría tradicionalista romano-canónica, por

⁷² Orozco Henríquez, José de Jesús. DERECHO CONSTITUCIONAL CONSUEUDINARIO. México, Universidad Autónoma de México. (s. Ed.) Pág. 64.

⁷³ *Ibid.* Pág. 65.

⁷⁴ *Ibid.*



ejemplo clasifica la costumbre, teniendo en cuenta las relaciones que la misma guarda con la ley y el modo de influir en ella, en costumbres secundum legem, praeter legem y contra legem, que se desarrollan en los siguientes puntos.

3.3.3. Costumbre secundum legem

Es el tipo de costumbre que se encuentra acorde a la ley. “Aquella que sigue de conformidad con la ley, interpretando ésta de un modo concreto. Se trata de una costumbre interpretativa que, sin ser criticable, no vincula necesariamente a los tribunales.”⁷⁵

La costumbre según la ley es una fuente de derecho, por lo tanto, debe determinarse qué vínculos posee con la legislación en las distintas relaciones o áreas; cuando la costumbre concurre con la ley no existe problema o fricción alguna; ésta tiene por finalidad realizar una forma de interpretación de la legislación. De igual manera ésta clasificación de la costumbre es la que contribuye de manera indirecta, a la aplicación y observancia de la normativa nacional vigente, ya que al realizarse los actos revestidos con carácter de costumbre dentro de la sociedad, no se afecta o se infringe la ley, entonces ayuda a mantener el orden jurídico y alcanzar el anhelado bien común.

⁷⁵ Machicado, Jorge. *Op. Cit.* Pág. 04.



3.3.4. Costumbre praeter legem o extra legem

Es el tipo de costumbre que se observa cuando no existe una ley que regule una cuestión determinada. “Regula situaciones o asuntos no contemplados por la ley, que en determinados supuestos remite de forma expresa a la costumbre para reglar una materia concreta.”⁷⁶

La utilización de esta clase de costumbre es satisfactoria ya que en ausencia de una norma escrita vigente, se utilizan los actos, formas o modos de proceder que se observaron rutinariamente, que perduraron a pesar del transcurso del tiempo y que han adquirido el carácter de costumbre. Se considera que ésta es la clase de costumbre que llega a convertirse en ley, toda vez sean respetados los derechos fundamentales y el ordenamiento jurídico existente.

3.3.5. Costumbre contra legem

La costumbre contra legem es la clase de costumbre jurídica que está o se encuentra en una posición contraria a la ley; es el tipo de costumbre que se desenvuelve en sentido opuesto al de los textos legales. La costumbre contra legem, se refiere a los casos en que la costumbre se aparta de lo dispuesto por alguna ley: antigua, inconveniente o perjudicial a criterio de los pobladores o habitantes de determinado territorio.

⁷⁶ Machicado, Jorge. *Op. Cit.* Pág. 04.



La costumbre contraria a la ley tiene orígenes muy remotos: “Las Siete Partidas” originalmente una obra orientadora, no de observancia obligatoria, afirma que la ley puede ser derrotada por uso o costumbre contrarios, sobre todo si estos están basados en la razón (...)”⁷⁷ De igual manera las siete partidas admiten que una costumbre local puede derogar una ley de observancia general.

Un ejemplo de la aplicación de la costumbre contraria a la ley se encuentra: “Desde mediados del siglo XIII, esta actitud tan favorable a la costumbre jurídica, inclusive a la costumbre derogatoria, es contrarrestada por los intentos de la Corona castellana de concentrar en sus manos toda la creación del derecho, y el Ordenamiento de Akala, de 1348, con su famosa "Ley de Prelación" (...) no menciona la costumbre como fuente de derecho; pero la costumbre, con su fuerza elemental, se vengó, y la primera Ley de Toro (1505) reconoce que aquella "Ley de Prelación" había sufrido un considerable grado de erosión por el alud de costumbres, incompatibles con ella.”⁷⁸

Desde épocas remotas los pobladores utilizaron la costumbre para ir en contra de la ley y dejarla sin efecto, cabe resaltar que: “Para el siglo XVI, la idea de concentrar la formación del derecho en una corte era todavía nueva, y autores renacentistas trataron de suavizar esta innovación, presentando como ideal una colaboración equilibrada entre la Corona (formación de leyes) y el pueblo (formación de costumbres en los huecos de la legislación, pero también costumbres que frenaran el efecto de ciertas leyes) a cuyo respecto dos factores: 1) La mejoría del prestigio de las Partidas

⁷⁷ Margadant S., Guillermo Floris. LA CONSUECUDO CONTRA LEGEM EN EL DERECHO INDIANO, A LA LUZ DEL IUS COMMUNE. México, Universidad Autónoma de México. (S. Ed.). Pág. 169.

⁷⁸ *Ibid.* Págs. 169-170.



por su reconocimiento como derecho supletorio en 1348, y 2) su promoción académica por añadirse a ella la prestigiada Glosa de Gregorio López, -imbuida del ius commune, ofrecieron apoyo a la causa de la costumbre.”⁷⁹

Este tipo de costumbre se utilizó para poner un límite al poder de creación de leyes del gobierno, en ese entonces de la corona; los pobladores instauraban de tal manera las costumbres, que ningún poblador observaba la ley formal y era así como imponían su parecer, hasta cierto punto.

3.4. La costumbre como fuente de derecho

“Si se indaga en torno a la palabra “fuente” es posible encontrar diferentes acepciones que apuntan a lo mismo, veamos: la palabra fuente tiene su origen en la voz latina fons que hace referencia al manantial de agua que brota de la tierra; principio, fundamento u origen de algo. Indica lo anterior que, sin vincularla a la teoría general del derecho, existe consenso en afirmar que se trata del origen de algo.”⁸⁰

“La costumbre jurídica es conocida como la fuente más antigua del derecho, sus referentes datan de su utilización en Roma como única forma de creación del derecho hasta antes de las Doce Tablas, elaborada durante la segunda mitad del siglo IV a. de C. En Europa fue generalizada su utilización como fuente primordial del derecho

⁷⁹ Margadant S., Guillermo Floris. *Op. Cit.* Pág.169.

⁸⁰ Hernández Díaz, Carlos Arturo. CRITERIO JURÍDICO GARANTISTA. México Universidad Autónoma de México. (S. Ed.). Pág. 143.



durante la Edad Media y el renacimiento, prolongándose hasta finales del siglo XVIII época en la cual se comenzaron a expedir las grandes codificaciones.”⁸¹

“En un plano objetivo, se ha dicho que la costumbre se torna jurídica si recae sobre una esfera de la vida que tenga relevancia para el derecho y sea aplicable en una disciplina jurídica, lo que puede advenir allí donde resulte necesario configurar prácticas uniformes para constituir o conservar el grupo o una determinada actividad social. Desde otra vertiente propia de la escuela histórica del Derecho, se ha sostenido que la juridicidad de la costumbre se supedita a que el juez la acoja como fuente y la aplique a la solución de la controversia.”⁸²

Ahora bien surge la interrogante de cómo es que se forman las costumbres jurídicas y cómo es que estas a su vez se toman como fuente del derecho: “Todo conglomerado social específico genera unas prácticas que plasman sus maneras de ser, pensar y vivir, las mismas nacen de su cosmovisión y de su adaptación al medio geográfico. El derecho es en principio un conjunto de prácticas que aseguran la convivencia y la armonía de los integrantes de dicho conglomerado, expresado en un grado de respeto y en uso de control social, que son efectivos en la medida que la comunidad se comporta acorde con ellas, este es el derecho consuetudinario.”⁸³

La Ley del Organismo Judicial en el Artículo 2, segundo párrafo establece lo siguiente: “La costumbre regirá sólo en defecto de ley aplicable o por delegación de la

⁸¹ Hernández Díaz, Carlos Arturo. *Op. Cit.* Pág. 147.

⁸² *Ibid.* Pág. 149.

⁸³ *Ibid.*



ley, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada.
Es decir que efectivamente se acepta la costumbre como fuente secundaria del derecho, bajo la observancia de los requisitos descritos.

La costumbre juega un papel importante y primordial como fuente de derecho, ya que posee su génesis en el propio conglomerado social, conservando el verdadero sentir de los pobladores.





CAPÍTULO IV

4. Municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango

4.1. Antecedentes históricos del municipio

“El municipio de Zaragoza era un valle llamado Chicaj que luego fue conocido con el nombre de Chicoj o Chixoc, que en lengua Kaqchiquel quiere decir: Francisco Oj, quien era un cacique de reconocido mando, dueño de las tierras del lugar en la época precolonial en el año 1711, se le conoció también con el nombre de Valle de los Duraznos.

En el año de 1761 llegaron a radicarse varias familias españolas, quienes designaron una comisión presidida por Don Alfonso de Heredia, quienes le denominaron a dicho lugar como el Valle de Nuestra Señora del Pilar de Heredia. Muchos años después quedó establecido el municipio de Zaragoza mediante un acuerdo gubernativo del 27 de enero de 1892, cuyo nombre fue escogido debido a que la mayoría de los españoles radicados en el lugar eran oriundos de la Villa de Zaragoza, España.

Es importante mencionar que al promulgarse la Constitución Política del Estado de Guatemala el 11 de octubre de 1825, se declararon los pueblos que integran el territorio, en donde apareció este municipio en el distrito número ocho de



Sacatepéquez, dentro del circuito denominado Chimaltenango. El municipio de Zaragoza quedó dentro de la jurisdicción departamental de Chimaltenango a partir de la promulgación del decreto de la asamblea constituyente del 12 de septiembre de 1839.

En el Archivo General de Centroamérica aparece el expediente de fundación del pueblo, en donde indica que la Villa de Nuestra Señora del Pilar de Zaragoza de Heredia fue fundada en el año de 1762. En dicho expediente se expresa que el poblado fue establecido a principios del siglo XVIII por un grupo de españoles que compraron tierras cerca de la actual cabecera municipal.

Una de las referencias más antiguas del periodo hispánico está en el Compendio de Historia que por la primera década del siglo XIX escribió el sacerdote Domingo Juarros, que indica que corresponde a una villa de ladinos perteneciente al curato de Patzicía en el partido de Chimaltenango. Conforme a información recabada la cabecera estaba integrada por cuatro barrios que se denominaban cantones, con los nombres de: Nazareno, La Cruz, El Rastro y El Calvario. No se sabe con exactitud en que momento estos cantones cambiaron a los nombres de: El Salitre, Reforma, San Antonio y Las Tunas; que corresponden en la actualidad en su orden a las zonas uno, dos, tres y cuatro.”⁸⁴

⁸⁴ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO, POTENCIALIDADES PRODUCTIVAS Y PROPUESTAS DE INVERSIÓN, MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO. Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala. Págs. 06-07.



4.2. Localización y extensión

“El municipio de Zaragoza está ubicado en el centro del departamento de Chimaltenango, a 65 kilómetros de la Ciudad Capital, y a ocho kilómetros de la cabecera departamental de Chimaltenango, cuenta con un área geográfica de 56 kilómetros cuadrados, constituyendo el segundo municipio más pequeño del departamento. Su principal acceso es por la Carretera Interamericana CA-1, luego se llega a la Cabecera Municipal por medio de la carretera RD-2 que conduce a San Juan Comalapa. Las colindancias del Municipio que se muestran en el mapa dos son las siguientes: al norte, San Martín Jilotepeque, Santa Cruz Balanyá y San Juan Comalapa; al sur, con San Andrés Itzapa; al este, con Chimaltenango, y al oeste, con Santa Cruz Balanyá y Patzicía.”⁸⁵

4.3. División política

“Se refiere a la forma de ordenamiento territorial interno como se divide el Municipio, conforme las normas de desarrollo urbano y rural, así como a los principios de desconcentración y descentralización local.”⁸⁶

“Según el Censo de Población de 1994 se identificaron 22 centros poblados: una villa, cinco aldeas, 12 caseríos, una colonia y tres fincas. En el año 2002 el Municipio se integraba de una villa, cinco aldeas, un cantón, 11 caseríos, una comunidad y una

⁸⁵ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. *Op. Cit.* Pág.07.

⁸⁶ *Ibid.* Pág.11.



colonia lo que hace un total de 20 centros poblados. En el período entre los censos de 1994 y 2002 desapareció el caserío El Perique y las fincas: El Tesoro, Los Jutes y San Antonio. En dicho lapso de tiempo también se agregó la comunidad 29 de Diciembre y el cantón Las Tunas. En la actualidad se conforma por una villa y doce aldeas; las cuales tienen incorporadas algunas colonias, comunidades y fincas, que antes eran consideradas como centros poblados.”⁸⁷

4.4. División administrativa

“Se refiere a la forma como se realiza la gestión del gobierno del área, ya sea a través de alcaldía, alcaldías auxiliares, mayordomos, alguaciles, etc.”⁸⁸

4.4.1. Concejo municipal

“El gobierno municipal está establecido en el artículo 254, de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual indica que será ejercido por un concejo que se integra por un alcalde, los síndicos y los concejales; electos en forma directa por sufragio universal y secreto para un periodo de cuatro años.”⁸⁹

El Código Municipal vigente regula al respecto en el Artículo nueve: “El Concejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales cuyos miembros son solidariamente y mancomunadamente responsables

⁸⁷ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. *Op. Cit.* Págs.11-12.

⁸⁸ *Ibid.* Pág. 16.

⁸⁹ *Ibid.*



por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal. El gobierno municipal corresponde al Concejo Municipal, el cual es responsable de ejercer la autonomía del Municipio. Se integra por el alcalde, los síndicos y los concejales, todos electos directa y popularmente en cada municipio de conformidad con la ley de la materia. El alcalde es el encargado de ejecutar y dar seguimiento a las políticas, planes, programas y proyectos autorizados por el Concejo Municipal."

De igual manera el Código Municipal guatemalteco regula en el Artículo 33: "Corresponde con exclusividad al Concejo Municipal el ejercicio del gobierno del municipio, velar por la integridad de su patrimonio, garantizar sus intereses con base en los valores, cultura y necesidades planteadas por los vecinos, conforme a la disponibilidad de recursos."

El Concejo Municipal es el órgano de superior jerarquía y máxima autoridad, que posee la facultad de decidir acerca de los asuntos municipales, velando por el bienestar de los habitantes del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango.

4.4.2. Alcaldías auxiliares

El Código Municipal establece: "Artículo 56. Alcaldías comunitarias o alcaldías auxiliares. El Concejo Municipal, de acuerdo a los usos, normas, y tradiciones de las comunidades, reconocerá a las alcaldías comunitarias o alcaldías auxiliares, como entidades representativas de las comunidades, en especial para la toma de decisiones



y como vínculos de relación con el gobierno municipal. El nombramiento de alcaldes comunitarios o alcaldes auxiliares lo emitirá el alcalde municipal, con base a la designación o elección que hagan las comunidades de acuerdo a los principios, valores, procedimientos y tradiciones de las mismas."

"Dentro del Municipio se pudo determinar que cada aldea cuenta con su respectivo Alcalde Auxiliar y Consejo Comunitario de Desarrollo que velan por dar seguimiento de la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo municipal y comunitario, con la salvedad de que los miembros de las alcaldías auxiliares durarán en el ejercicio de sus cargos el periodo que determine la asamblea comunitaria, el cual no podrá exceder el periodo del Concejo Municipal."⁹⁰

4.5. Población

"La población del municipio de Zaragoza se integra por todos los habitantes que viven en su área territorial."⁹¹

Según el informe colectivo diagnóstico socioeconómico, potencialidades productivas y propuestas de inversión, municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango⁹² en el año 2011, con base en datos del X censo de población y V de habitación 1994 y XI censo de población y VI de habitación 2002 del Instituto Nacional de Estadística, el número total de pobladores del municipio en mención ascendía a la

⁹⁰ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. *Op. Cit.* Pág. 17.

⁹¹ *Ibid.* Pág. 36.

⁹² *Ibid.* Pág. 37.



cantidad aproximada de 24585 pobladores y un número de hogares equivalentes a 4917, con una tasa de crecimiento poblacional de 4.63%.

4.5.1. Vivienda

“La encuesta realizada durante la primera semana de octubre de 2009 revela que el 91% de la población cuenta con vivienda propia, el 8% vive en viviendas alquiladas y un 1% reporta que la tiene prestada. Para los que viven en viviendas alquiladas el 43% paga entre un rango de Q.301.00 y Q. 600.00, que se considera un valor apropiado para el nivel de ingresos de los habitantes. El segundo rango de alquiler de vivienda lo constituye el de Q.101.00 a Q.300.00, que constituye un valor aceptable, pero la calidad de vivienda baja de manera ostensible.

Una característica de algunos hogares de Zaragoza es que varios miembros de la familia viven en una sola habitación, debido a la pobreza en que viven por lo general los habitantes del área rural. De esta manera se pudo establecer que el 18% de los miembros de las familias viven en una sola habitación, el 33% tienen dos habitaciones, el 29% cuentan con tres habitaciones y el 21% de las viviendas poseen más de tres habitaciones, esto último sucede más en el área urbana.”⁹³

⁹³ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. *Op. Cit.* Pág. 46.



4.6. Diagnóstico municipal

El diagnóstico municipal se define como la situación o estado actual en el que se encuentra cada municipio, este abarca diversos ámbitos o campos de estudio.

4.6.1. Diagnóstico administrativo

“El diagnóstico administrativo muestra cada una de las fases del proceso que la Municipalidad debe conocer y aplicar en forma adecuada para conseguir una correcta administración. A continuación se describe cada una de ellas:

En relación con la planificación, la Municipalidad no cuenta con un proyecto de planificación integrada que contenga los elementos teóricos establecidos para la ejecución adecuada de los aspectos técnicos a desarrollar en una entidad pública. Al realizar la investigación, se determinó que no existe el Plan Operativo Anual (...). La falta de una planificación integral adecuada, trae como consecuencia que la Municipalidad encamine su funcionamiento de forma empírica y a nivel de diseño; por tal motivo, las unidades administrativas no están integradas a un plan de trabajo general; es importante planear para determinar los resultados deseados.

De acuerdo con la organización, la estructura organizacional de la Municipalidad no está adaptada a las necesidades administrativas y legales (Código Municipal),



ya que los colaboradores desconocen muchos de los principios y elementos que debe tener una entidad pública para su correcto funcionamiento.”⁹⁴

4.6.2. Diagnóstico financiero

“La Municipalidad es la encargada del resguardo y ejecución de los recursos financieros asignados para el municipio, estos deben ser aprovechados y distribuidos de una manera equitativa y transparente entre la población, para el cumplimiento de sus principales funciones. Como gobierno local es necesario contar con los medios y sistemas financieros que le permitan poner al servicio de la comunidad las actuaciones de los funcionarios públicos, así como de una racionalización en los procesos de captación y uso de los recursos públicos.”⁹⁵

4.6.2.1. Presupuesto

“El presupuesto es la estimación de los ingresos y egresos que la Municipalidad espera realizar durante un periodo determinado. Este se utiliza como una herramienta que les permite a las autoridades programar, ejecutar, analizar, evaluar y alcanzar los objetivos que apoyen el desarrollo económico y social de los municipios. Para la realización del proceso presupuestario, se desarrollan las etapas de formulación, ejecución, evaluación y liquidación, mediante una serie de actividades interrelacionadas que deberán cumplirse en cada una de ellas.”⁹⁶

⁹⁴ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. *Op. Cit.* Pág. 101.

⁹⁵ *Ibid.* Pág. 106.

⁹⁶ *Ibid.* Pág. 107.



El presupuesto municipal se encuentra regulado en la Constitución Política de la República en su Artículo 257 de la siguiente manera: “El Organismo Ejecutivo, incluída anualmente en el Presupuesto General de Ingresos ordinarios del Estado, un diez por ciento del mismo para las municipalidades del país. Este porcentaje deberá ser distribuido en la forma en que la ley determine y destinado por lo menos en un noventa por ciento para programas y proyectos de educación, salud preventiva, obras de infraestructura y servicios públicos que mejoren la calidad de vida de los habitantes. El diez por ciento restante podrá utilizarse para financiar gastos de funcionamiento.

Queda prohibida toda asignación adicional dentro del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para las municipalidades, que no provenga de la distribución de los porcentajes que por ley les corresponda sobre impuestos específicos.”

4.6.2.2. Tesorería

“Este sistema es el encargado de administrar la recaudación de los ingresos, así como la programación y ejecución del pago de las obligaciones adquiridas por la Municipalidad y sus Empresas, como parte de la ejecución del Presupuesto de Ingresos y Gastos. Para dar cumplimiento a sus objetivos esta se encuentra organizada en tres áreas dentro de estas, se encuentran el área de receptoría, bancos, préstamos y donaciones.”⁹⁷ El municipio de Zaragoza, efectivamente cuenta con una tesorería, que se encarga del manejo de fondos de la Municipalidad.

⁹⁷ Villeda Recinos, José Alejandro y otros. *Op. Cit.* Pág. 112.



CAPÍTULO V

5. Impuesto único sobre inmuebles

Los antecedentes históricos del impuesto único sobre inmuebles se pueden resumir de la siguiente manera: “La Reforma Liberal de 1871 impulsó y consolidó la propiedad privada mediante la confiscación de las mejores tierras de las comunidades indígenas y de la iglesia. A nivel urbano, por medio del decreto “Contribución Urbana” de noviembre de 1871, gravó todas las edificaciones localizadas en los centros de los poblados de la República. Para implementarlo cada municipalidad debió realizar un catastro en su jurisdicción y así ubicar los bienes eclesiásticos para declararlos propiedad nacional o transferirlos a manos particulares a través de la llamada “consolidación”. Todas estas acciones buscaban dotar de recursos financieros necesarios para el sostenimiento del nuevo aparato gubernamental (ejército, policía, ministerio de Fomento, etc.) y la construcción de la infraestructura necesaria para la producción cafetalera de exportación.

Con el propósito de mejorar la red vial del país, principalmente hacia el Atlántico (Europa) y el Pacífico (Estados Unidos de América), para el transporte de la producción cafetalera, y aduciendo que el Estado no tenía los fondos para su ejecución, en 1873 se decreta gravar la propiedad territorial. Esta contribución sería pagada por los dueños o poseedores de tierras rústicas mayores de una caballería, lo que hace suponer que el beneficiario pagaría por las mejoras, aunque la práctica demostró lo contrario. Además



se abría la posibilidad de regular el uso de la tierra ya que se obligaba a elaborar un listado de las propiedades existentes y su aprovechamiento. Esto tampoco se logró y en 1952 se calculó que las tierras ociosas en manos privadas constituían casi el 95% del total de las tierras del país, aptas para cultivos.

Ante la resistencia de los grandes propietarios a cumplir con lo establecido en el decreto anterior, en noviembre de 1874 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 públicos. Es necesario acotar que la construcción de esa infraestructura vial recayó principalmente en la población indígena.

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 1921 dentro de la Ley de Contribuciones se emite 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, además, 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 1987; en el interín tan solo sufrió algunas modificaciones.”⁹⁸

⁹⁸ Centro de estudios urbanos y regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala. TRIBUTACIÓN TERRITORIAL EN GUATEMALA. Guatemala. (S. Ed.). Págs. 04-06.



El tres por millar era la denominación que se le otorgaba al impuesto que se debía pagar sobre el valor de los bienes inmuebles, muchas personas en la actualidad hacen referencia a dicho nombre para referirse al impuesto único sobre inmuebles que existe hoy en día.

“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 que siempre ha desatendido a la mayoría de su población.”⁹⁹

“En mil novecientos sesenta y seis, 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.10,000.00, 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 mil novecientos sesenta y siete, pero lo relativo al impuesto sobre inmuebles cuyas matriculas excedieran de los veinte

⁹⁹ Centro de estudios urbanos y regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala. *Op. Cit.* Pág.10.



mil quetzales que aumentó en un tres por millar, fue prorrogado hasta el año mil novecientos ochenta y siete.

En mil novecientos setenta y uno ante la necesidad de modernizar y racionalizar el anacrónico sistema tributario que en esencia no había cambiado desde mil novecientos veintiuno, 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 inició con un plan piloto que abarcó doce mil kilómetros cuadrados de la costa sur y veintisiete centros poblados del país.

Este plan se implementó a partir del año mil novecientos setenta y dos y se pudo afirmar que no incremento sustancialmente los ingresos del Estado. De nuevo en mil novecientos ochenta y siete, bajo el régimen del presidente Vinicio Cerezo Arévalo, se planteó una reforma tributaria que buscaba incrementar los recursos financieros. Incluyendo modificaciones al impuesto territorial por medio de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, mediante el Decreto 62-87 del Congreso de la República.

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 este está exento; si el valor está 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 mil novecientos noventa y cuatro se aprobó una reforma con el Decreto No. 57-94 del Congreso de la República, a dos de los artículos de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, cuyo propósito fue 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 les correspondería a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarían como fondos privativos...” (Artículo 2 inciso d) del Decreto Número 62-87 del Congreso de la República).

A partir de dicha reforma (1994) se inició el proceso de traslado de la administración del impuesto. No obstante, en mil novecientos noventa y siete se promulgó una nueva Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles contenida en el Decreto



número 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.”¹⁰⁰

5.1. Definición

De acuerdo al Diccionario Municipal de Guatemala, el impuesto único sobre inmuebles es: “Un tributo que recae sobre los bienes rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes de cada uno de los contribuyentes guatemaltecos.”¹⁰¹ En este caso se entiende por cultivos permanentes los que tengan un plazo de producción superior a tres años.

“El impuesto único sobre inmuebles, es un impuesto directo, ya que grava bienes inmuebles de las personas propietarias o poseedoras y los usufructuarios de bienes del Estado de acuerdo a su valor.”¹⁰²

Se puede definir el impuesto único sobre inmuebles como el tipo de tributo que se calcula sobre el valor de bienes inmuebles rústicos, rurales o urbanos, se paga por

¹⁰⁰ Coronado Tobar, Luis Gilberto. ESTUDIO JURÍDICO SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL ARTÍCULO 48 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO APLICADA POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y ADMINISTRACIÓN DEL IUSI DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA PARA LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Guatemala. (s.Ed.). Págs. 91-98.

¹⁰¹ Linares López, Luis F. e Hidalgo R., E. Rubén. *Op. Cit.* Pág. 159.

¹⁰² Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 39.



el contribuyente, una sola vez al año, a favor de una municipalidad para el desarrollo local y al Estado para el desarrollo municipal.

5.2. Características

Dentro de las características del impuesto único sobre inmuebles se tiene:

a. Es un impuesto general, ya que todos los bienes inmuebles situados en el territorio guatemalteco deben pagarlo, sin importar el departamento, municipio, aldea, etc. en donde se encuentren, es un impuesto de carácter nacional;

b. Para calcular el monto a pagar del impuesto se debe observar el valor de los bienes inmuebles, independientemente si se encuentran en la zona rural o urbana;

c. Se puede cancelar el monto total del impuesto por mensualidades, divididas en cuatro cuotas trimestrales, hasta pagar la totalidad del mismo;

d. De la recaudación de impuesto, alejado de quien sea el ente que lo recaude, las municipalidades deben destinar como mínimo 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;



e. Como sanción para el contribuyente que no hace efectivo el pago del impuesto único sobre inmuebles, se limita a una multa del 20% sobre el monto total a cancelar, además de las sanciones administrativas que puedan llegar a corresponder a los obligados de recaudar dicho impuesto.

5.3. Destino del impuesto

La Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, en su Artículo dos, regula claramente la forma en que debe distribuirse el monto recaudado, de la siguiente manera:

“a) El producto recaudado por la administración tributaria de los contribuyentes afectos al dos (2) por millar, se trasladará a las municipalidades respectivas en su totalidad, ingresándolos como fondos propios;

b) El producto recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos al seis (6) o nueve (9) por millar, se distribuirá veinticinco por ciento (25%) para el Estado y el setenta y cinco por ciento (75%), para las municipalidades, en cuya jurisdicción territorial esté ubicado cada inmueble, como fondos privativos. Los recursos provenientes de la aplicación del impuesto a que se refiere la presente ley, únicamente podrán destinarse por las municipalidades como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de



infraestructura de interés y uso colectivo; y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento;

c) Para aquellas municipalidades que no posean capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Banco de Guatemala, como agente financiero del Estado, acreditará lo recaudado por la administración tributaria a la cuenta denominada Impuesto Único Sobre Inmuebles - Municipalidades, enviando al Ministerio de Finanzas Públicas, informe de las cantidades acreditadas en la cuenta, indicando el porcentaje que corresponda al Estado y a las municipalidades respectivamente. En forma separada el Banco de Guatemala emitirá informe para estas municipalidades sobre el monto que les corresponde. El Ministerio de Finanzas Públicas, entregará a las municipalidades, las cantidades acreditadas a su favor, provenientes de lo recaudado en cada mes calendario, en su jurisdicción, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la finalización del mes que corresponda;

d) Para aquellas municipalidades que indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas, les trasladará expresamente dichas atribuciones a partir de la vigencia de esta ley. Por consiguiente, el monto recaudado les corresponderá a las municipalidades respectivas el cien por ciento (100%), que ingresarán como fondos privativos, que deberá destinarse según lo establecido en la literal b) de este artículo.”



5.4. Objeto del impuesto

“Al hablar del objeto se está refiriendo al Elemento Material u Objetivo Impositivo, según la Relación Jurídico tributaria (...)”¹⁰³

En el Artículo tres de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles se regula el objeto del impuesto: “El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes. Para los efectos de la determinación del impuesto, no integrará la base imponible el valor de los bienes siguientes:

1. La maquinaria y equipo;
2. En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades. Para los efectos de este impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan un término de producción superior a tres (3) años.”

En el Artículo transcrito anteriormente se especifican los bienes sobre los cuales recae el impuesto único sobre inmuebles así como el valor de los mismos que no integrarán la base imponible, la cual estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del

¹⁰³ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 45.



impuesto, para calcularla es necesario tomar en cuenta las siguientes pautas: a) El valor del terreno; b) El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras; c) El valor de los cultivos permanentes; d) El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales; y e) La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

Es importante observar que para determinar el valor de los bienes inmuebles la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, en el Artículo cinco establece lo siguiente:

“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, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado;

y;



4. Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que se refirió en el artículo anterior, de lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

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

Existen cuatro formas de determinar o modificar el valor de los bienes inmuebles objeto del impuesto único sobre inmuebles, las cuales son: a) Autoavalúo; b) Avalúo directo; c) Avalúo técnico; y, d) Nuevos valores consignados en aviso notarial por compra-venta de los bienes inmuebles.

Con respecto al autoavalúo la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles regula en el Artículo seis: “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, procederán 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 o 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 lo dispuesto por esta ley.”

En caso de que un bien inmueble sufiere deterioro que produzca disminución parcial de su valor, por causas comprobables, el propietario podrá presentar la solicitud al ente administrador, para que se modifique el mismo en la matrícula, una vez verificados los hechos. Los gastos del avalúo deberán ser pagados por el interesado.

Actualmente el proceso de avalúo de los bienes inmuebles es cuestionado, según publicó Prensa Libre¹⁰⁴, la Municipalidad Capitalina realiza avalúos de inmuebles tomando fotografías aéreas del área territorial, situación que es ajena a la ley como lo analizamos anteriormente, además relata que todo avalúo que incremente el valor del impuesto debe ser aprobado por el Concejo Municipal correspondiente, pero la comuna capitalina emitió un acuerdo, que no fue publicado y con el que faculta al subdirector

¹⁰⁴ <http://www.prensalibre.com/guatemala/comunitario/proceso-de-avaluo-y-cobro-del-iusi-es-cuestionado> (13 de febrero de 2017).



de catastro para aprobarlo, situación que generó molestia a los habitantes, ya que se estimó el valor de sus propiedades y se recomendó un incremento del “tres mil por ciento” y por consiguiente aumenta el pago del impuesto único sobre inmuebles respectivo.

5.5. Los sujetos

Al hablar de sujetos del impuesto único sobre inmuebles, se hace referencia del elemento personal de la relación jurídica tributaria, al sujeto activo, que es el Estado y las municipalidades del país; y el sujeto pasivo son los contribuyentes.

La Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles regula al respecto en su Artículo ocho: “Para los efectos de las obligaciones establecidas en la presente ley, son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.” De igual manera existen sujetos pasivos solidarios y mancomunados con los contribuyentes de la relación jurídica tributaria por el pago del impuesto, los cuales son los siguientes, según el Artículo nueve de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles:

“1. Los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios de los bienes inmuebles;

2. Los fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;



3. Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal; y,

4. Las personas individuales o jurídicas por el impuesto y multas que se adeuden a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título.”

Los propietarios, poseedores, arrendatarios o encargados de bienes inmuebles, están obligados a: 1) Concurrir personalmente o por medio de representante legal, a las citaciones que le sean cursadas por el ente administrador, expresando el objeto de la diligencia; y, 2) Proporcionar toda la información pertinente que les sea requerida, para el establecimiento, actualización y mantenimiento de la matrícula fiscal.

5.6. Tasas

“En cuanto a las tasas al valor, se está hablando del elemento impositivo o base impositiva de la relación jurídico tributaria; pues existe una tabla en donde ya se encuentra establecida la cantidad a pagar de Impuesto por un inmueble (...)”¹⁰⁵

De conformidad con el Artículo 11 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, para establecer el monto a pagar debemos observar lo siguiente:

¹⁰⁵ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 47.



Valor inscrito	
Hasta Q. 2,000.00	
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

Las tasas son porcentaje que el contribuyente debe pagar, con base al valor del o los bienes inmuebles correspondientes.

5.7. Las exenciones

La palabra exención significa: "Situación de privilegio o inmunidad de que goza una persona o entidad para no ser comprendida en una carga u obligación, o para regirse por leyes especiales."¹⁰⁶ Se debe pagar un impuesto único anual sobre los bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República de Guatemala, sin embargo existen ciertas entidades que se encuentran libres o exentas de sufragar mencionado impuesto en relación a sus bienes inmuebles. El Artículo 12 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles regula al respecto: "Para los efectos del presente impuesto, están exentas por los bienes inmuebles que posean, las entidades siguientes:

1. El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades autónomas y las municipalidades y sus empresas;

¹⁰⁶ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 179.



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



Las entidades descritas anteriormente gozan del privilegio de no ser sujetos pasivos de la relación jurídica tributaria, es decir que no tienen la obligación de pagar el impuesto único sobre inmuebles.

5.8. La administración del impuesto y su recaudación

“Todas las municipalidades del país tienen acceso a la competencia de administración y recaudación del impuesto único sobre inmuebles, para lo cual deben llenar los requisitos, tanto legales como técnicos y administrativos. Con la información proporcionada cada municipalidad en forma directa inicia la administración del impuesto único sobre inmuebles -IUSI-, lo que implica la emisión de resoluciones, las cuales deben notificarse a los contribuyentes para que tengan validez jurídica.”¹⁰⁷

“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 impuesto único sobre inmuebles -IUSI-, debe aplicar la ley en aras de recaudar el impuesto en forma directa y atendiendo al principio de justicia tributaria y equidad.”¹⁰⁸

Las municipalidades que posean los requisitos antes descritos para poder recaudar el impuesto único sobre inmuebles deben realizar el procedimiento para la descentralización del mismo, el cual se puede resumir de la siguiente manera: 1) El

¹⁰⁷ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 43.

¹⁰⁸ *Ibid.*



Concejo Municipal aprueba el traslado de las competencias de administración y recaudación del impuesto único sobre inmuebles, hacia la municipalidad; 2) El Secretario Municipal certifica el punto de acta, donde el Concejo Municipal aprueba el traslado de las referidas competencias y elabora oficio dirigido al Ministro de Finanzas Públicas, el cual debe ser firmado por el Alcalde Municipal, para solicitar la descentralización del impuesto único sobre inmuebles; y, 3) Ministerio de Finanzas Públicas recibe documentación y elabora Acuerdo Ministerial, para hacer efectiva la descentralización.

Es importante descentralizar el impuesto único sobre inmuebles ya que la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 119 inciso “b”, establece como obligación fundamental del Estado: “Promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa para lograr un adecuado desarrollo regional del país.”

5.8.1. Plazo de prescripción

“La prescripción es un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas.”¹⁰⁹

¹⁰⁹ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág.49.



“Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia.”¹¹⁰

En materia tributaria la prescripción actúa de manera similar, no constituye en sí un medio de extinción de la obligación tributaria, si no que forma un límite, para la administración tributaria, para exigir el cumplimiento del pago del impuesto único sobre inmuebles, quedando el sujeto pasivo de la relación jurídico tributaria libre de realizar el mismo, todo gracias al transcurso del tiempo, sin que se haya hecho el cobro respectivo.

La Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles en el Artículo 28 regula acerca de la prescripción lo siguiente: “El plazo de prescripción para los derechos y obligaciones derivados de la aplicación, recaudación y fiscalización de este impuesto, será de cuatro (4) años.”

Es decir que si en el plazo de cuatro años no se hace efectiva la recaudación y fiscalización del impuesto único sobre bienes inmuebles, ya no puede el sujeto activo exigir el pago del mismo al sujeto pasivo de la relación jurídica tributaria; a este tipo de prescripción se le conoce en la doctrina como prescripción extintiva o liberatoria definida de la siguiente manera: “Modo de extinguirse los derechos patrimoniales por no ejercerlos su titular durante el lapso determinado por la ley. Libertad que obtiene el

¹¹⁰ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág.355.



deudor para no cumplir su obligación por no haberse exigido el cumplimiento de ésta a su debido tiempo, por el acreedor.”¹¹¹

El Código Tributario en el Artículo 47 regula: “El derecho de la Administración Tributaria para hacer verificaciones, ajustes, rectificaciones o determinaciones de las obligaciones tributarias, liquidar intereses y multas y exigir su cumplimiento y pago a los contribuyentes o los responsables, deberá ejercitarse dentro del plazo de cuatro (4) años. En igual plazo deberán los contribuyentes o los responsables ejercitar su derecho de repetición, en cuanto a lo pagado en exceso o indebidamente cobrado por concepto de tributos, intereses, recargos y multas.” Como se aprecia se regula el plazo de cuatro años para hacer efectivo todo lo concerniente a la obligación tributaria antes descrita.

¹¹¹ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 356.





CAPÍTULO VI

6. La costumbre en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango.

En el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango desde el nacimiento y origen del impuesto único sobre bienes inmuebles no se ha hecho efectiva de ninguna manera la recaudación y por ende el pago del referido impuesto, a pesar que la observancia de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, como toda la normativa legal vigente, es de carácter coercitivo, más no de carácter opcional en cuanto a su cumplimiento respecta.

La resolución número UIP-765-2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, extendida por el Ministerio de Finanzas Públicas, por medio de su Secretario General Licenciado Carlos Alfredo Dubón Quiñonez, describía la situación del cobro y recaudación del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango de la siguiente manera: "(...) hasta el momento, el Departamento de Impuestos al Patrimonio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas es quien emite los recibos de cobro del mencionado impuesto. Estos recibos son enviados trimestralmente para que los contribuyentes acudan a algún banco del sistema a realizar el pago correspondiente.



En caso no lleguen los recibos, pueden solicitarse al Departamento de Impuestos al Patrimonio. Cuando la Municipalidad posea las competencias de recaudación y administración de este impuesto, corresponderá a ella la emisión del recibo así como el pago.”

En días posteriores, específicamente el 18 de enero de 2017, se publicó en el Diario Oficial el Acuerdo Ministerial número 359-2016 de fecha 23 de diciembre de 2016 en el cual la Municipalidad de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, mediante oficio número 97-2016 Ref. Alcaldía Municipal de fecha 23 de mayo de 2016, indicó poseer la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto único sobre inmuebles, por lo que se acordó trasladar a dicha municipalidad la recaudación y administración del impuesto referido en su circunscripción territorial con los consecuentes compromisos y alcances legales.

Sin embargo la realidad, con respecto al pago del impuesto único sobre inmuebles, en el referido municipio es otra, ya que en la totalidad de años que lleva vigente la legislación que regula el pago obligatorio del impuesto único sobre inmuebles, ninguna autoridad central o municipal ha realizado efectivamente la recaudación y cobro del impuesto en mención, y los pobladores por su parte han omitido realizar el pago correspondiente, dicha omisión abarca a la totalidad de miembros del grupo social zaragozano, además se ha repetido de generación en generación ya que conviene a los intereses comunes; por lo que dicho incumplimiento se ha convertido en una *costumbre jurídica zaragozana*, que dichos habitantes, no



están dispuestos a abandonar, debido a que la mayoría de pobladores no poseen los recursos necesarios para poder sufragar el pago del impuesto único sobre bienes inmuebles; manifiestan que no se ha hecho efectivo el pago del impuesto referido durante mucho tiempo, sin obtener consecuencias o repercusiones directas de ninguna índole por parte de las autoridades centrales o locales.

La Ley del Organismo Judicial Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, en su Artículo dos, antes mencionado, se refiere a las fuentes del derecho y regula: “La ley es la fuente del ordenamiento jurídico. La jurisprudencia, la complementará. La costumbre regirá sólo en defecto de ley aplicable o por delegación de la ley, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada.”

Como se observa el Artículo anteriormente descrito da la pauta necesaria y única en la que se puede utilizar y aplicar la costumbre, es decir solamente frente a la inexistencia de una ley aplicable, laguna legal, o cuando la misma legislación autorice su utilización; en el Artículo tres del mismo cuerpo legal se regula la primacía de la ley e indica que contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario; de igual manera la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles en ninguno de sus artículos hace referencia a la utilización de la costumbre en la aplicación y observancia de la ley como tal; por lo que, entonces con base en los artículos antes mencionados, los habitantes zaragozanos carecen de la facultad de alegar costumbre en el impago del impuesto único sobre inmuebles referido, sin



embargo dichos pobladores hacen referencia a dicha costumbre jurídica, en este caso una costumbre contra legem, ya que se aparta de lo dispuesto por la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, consideran que dicha ley es inconveniente y perjudicial para su economía al tiempo que es invalidada en este municipio por desuetudo, que consiste en la pérdida de validez de una disposición, o de un conjunto de disposiciones, esencialmente legislativas, debido a su ineficacia; el desuetudo es entonces, el efecto jurídico negativo resultante de la utilización de la costumbre contraria a la ley.

El Licenciado Orozco escribe al respecto: "El caso de la desuetudo es uno de los puntos en que hace crisis la doctrina tradicional que tiene una admiración desmedida por la ley y llega hasta identificarla con el derecho. Tal doctrina no tiene más remedio que negar la desuetudo, si quiere ser fiel a su punto de partida.

Esta conclusión es reforzada a menudo por disposiciones legislativas que pretenden establecer expresamente la inoperancia de la costumbre y la desuetudo frente a la ley.

Tal situación ocurre, por ejemplo, con el artículo 10 del Código Civil para el Distrito Federal de 1928, que señala: "Contra la observancia de la Ley no puede alegarse desuso, costumbre o practica en contrario". En nuestra opinión, estas "limitaciones" no representan sino una mera expresión de deseos o una ideología que pretende restringir la tarea de los órganos aplicadores, puesto que, como hemos intentado demostrarlo, la costumbre es resultado de un proceso jurídico de creación tan



importante como el legislativo, máxime en los órdenes jurídicos donde la eficacia de las normas es una condición necesaria para su validez y, por tanto, no puede proscribirsele de esta manera.

Sin embargo, apoyada en textos legales como el mencionado, la doctrina tradicional suele negar al procedimiento consuetudinario que produce la costumbre contra legem y a su efecto jurídico negativo que es la desuetudo.¹¹²

Se cree que el anterior análisis va acorde al sistema jurídico guatemalteco, ya que la Ley del Organismo Judicial regula en el Artículo tres, antes anotado, la prohibición de utilizar de la costumbre para alegar incumplimiento de la legislación vigente; situación que, aunque prohibida, se lleva a cabo, siendo el caso de la población zaragozana frente a la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

“Pues bien, pensamos que de acuerdo con lo que habitualmente se entiende por desuetudo, se pueden señalar dos situaciones distintas: La pérdida de validez de una disposición jurídica en virtud de su inobservancia por parte de los miembros de una comunidad y su falta de aplicación por los órganos jurídico-aplicadores, como consecuencia del establecimiento de una costumbre en contrario y, en un sentido más amplio, aquella que se refiere exclusivamente a la falta de aplicación de cierta disposición por no darse las condiciones que hacen jurídicamente posible su aplicación.”¹¹³

¹¹² Orozco Henríquez, José de Jesús. *Op. Cit.* Pág. 73.

¹¹³ *Ibid.* Pág. 74.



El presente caso de estudio se encuentra frente a la primera opción, antes mencionada, ya que el grupo social utiliza la costumbre como justificante para el impago del impuesto único sobre inmuebles. “Es claro que la primera hipótesis corresponde al problema de la costumbre contra legem que hemos venido tratando.

Consideramos conveniente advertir que, aun cuando pareciera que al sostener la existencia de una costumbre contra legem se aludiera a un conflicto normativo entre dos disposiciones jurídicas simultáneamente válidas -la legislativa y la consuetudinaria- lo que efectivamente ocurre es que, dado el caso del establecimiento de una costumbre en contraposición de lo prescrito por cierta disposición legislativa estimada hasta entonces como válida, la única disposición jurídicamente válida será la costumbre en tanto que la disposición legislativa habría perdido su validez por haber operado la desuetudo; y si conservamos la expresión costumbre contra legem solo obedece a que habitualmente se ha designado de esa manera el problema que se tiene en cuestión.”¹¹⁴

En ese orden de ideas es importante resaltar las consecuencias de la inobservancia de la ley anteriormente mencionada, ya que la municipalidad no cuenta con suficientes ingresos para empezar, y en cualquiera de los casos, terminar con las obras de infraestructura y prestación de servicios necesarios para la satisfacción de necesidades básicas de la población zaragozana, en varias ocasiones el gobierno municipal de turno ha manifestado que no existen fondos suficientes para la construcción de obras de infraestructura, por lo que se ve reflejado claramente el

¹¹⁴ Orozco Henríquez, José de Jesús. *Op. Cit.* Pág. 74.



problema que causa la no recaudación del impuesto único sobre inmuebles, así como otros tributos y tasas correspondientes a determinados servicios.

Es importante señalar el papel que las autoridades centrales y locales, han jugado en esta problemática, ya que si bien es cierto la comunidad zaragozana se ha reusado rotundamente al pago del impuesto único sobre inmuebles, las autoridades como tal, no han tomado el control de la situación.

Acertado es el análisis del Licenciado Orozco que anota al respecto: “Ahora bien, debemos tener presente que siempre que alguna disposición establezca la imputación de cierta consecuencia cuando ocurran determinadas condiciones, y sea el caso que tales condiciones se realizan, pero no les es aplicada la consecuencia prevista, ni el órgano encargado de aplicarla o ejecutarla es considerado como responsable por órgano controlador alguno, si lo hay, lo que acontece efectivamente es que el carácter normativo que aquella disposición atribuida a cierto tipo de conducta se ve modificado, convirtiéndose, por ejemplo, permitido lo que anteriormente se encontraba prohibido u obligado.

Aún más, en nuestra opinión, si la disposición que señala la imputación de determinada consecuencia a la realización de una serie de condiciones no ha sido derogada por disposición derogatoria alguna y, sin embargo, jamás se aplica la consecuencia prevista a las condiciones una vez realizadas, se afirma que tal disposición ha perdido su validez por desuetudo como consecuencia del procedimiento



consuetudinario que estableció la permisión positiva de la conducta que se encontraba prohibida u obligada por la disposición antiguamente válida.”¹¹⁵

Lo anteriormente expuesto es de suma importancia, ya que si las autoridades encargadas de hacer efectiva la recaudación del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza, no la realizan, las mismas como tales no están cumpliendo una normativa que posee el carácter de obligatoria, entonces la ley deja de observarse como de cumplimiento coercitivo y mencionados funcionarios públicos podrían llegar a adquirir, incluso responsabilidades de índole penal por dicha omisión. “(...) queremos señalar que la pérdida de validez de una disposición por desuetudo obedece al establecimiento de una costumbre cuyos ámbitos de validez son distintos a los previstos por esa disposición.

En tanto que los ámbitos de validez - ya sea el material, el personal, el espacial o el temporal - de tal disposición se han modificado, no puede afirmarse, siguiendo a Kelsen, que se esté en presencia de la misma disposición, puesto que el carácter, el contenido o cualquiera de los elementos normativos de esta han sido cambiados. Lo único, que puede sostenerse es que la referida disposición ha sido substituida por otra -que en este caso se trata de una costumbre- con una esfera de validez diferente.”¹¹⁶

¹¹⁵ Orozco Henríquez, José de Jesús. *Op. Cit.* Pág. 77.

¹¹⁶ *Ibid.*



6.1. Análisis e interpretación de los resultados del trabajo de campo

6.1.1. Entrevista a sujetos pasivos de la relación jurídica tributaria

A continuación se presenta un resumen del resultado del trabajo de campo efectuado, en cuanto al cuestionario que se cursó a los entrevistados; el detalle del mismo puede consultarse en el apartado de anexos.

La totalidad de sujetos entrevistados son vecinos zaragozanos propietarios de bienes inmuebles ubicados en el municipio de Zaragoza, del departamento de Chimaltenango, dichos inmuebles se encuentran debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad, los pobladores manifestaron saber de la existencia del impuesto único sobre inmuebles, así como de la falta de cumplimiento en el pago del mismo, se observó el desconocimiento del destino que tienen los fondos de la recaudación del impuesto en mención, si así fuera el caso.

En otro extremo se preguntó a los zaragozanos si conocían el significado del término costumbre, afirmando la totalidad de los mismos que si poseen dicho conocimiento, y creen que efectivamente es utilizada la costumbre como un medio justificante para el pago del impuesto único sobre inmuebles, ya que desde la creación de la Ley que regula el mismo nunca se ha hecho efectiva la recaudación y por ende el pago del impuesto referido, por convenir a los intereses comunes de los pobladores, a la vez expresaron que poseen poco conocimiento de las consecuencias del impago y



los beneficios de la recaudación del mismo, se observó la falta de confiabilidad en las autoridades municipales por parte de los vecinos.

De conformidad con los resultados del cuestionario cursado se manifiesta claramente la voluntad de los zaragozanos en no hacer efectivo el pago del impuesto referido a pesar de la coercibilidad que toda Ley posee, además se denota lo arraigada que se encuentra la costumbre contraria a la Ley y la renuencia de la población a modificar dicha conducta.

6.2. Formas de erradicar la costumbre contraria a la ley

El municipio de Zaragoza tiene arraigadas múltiples costumbres contrarias a la Ley, por este motivo se hace necesaria la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales por parte del Concejo Municipal zaragozano, para eliminar progresivamente dichas costumbres, en el presente caso de estudio e investigación, se hace fundamental la creación de un Reglamento de construcción, urbanismo y ornato, entre otros, con el fin de establecer como requisito básico y obligatorio, al momento de solicitar licencia municipal de construcción, adjuntar fotocopia del último recibo de pago del impuesto único sobre inmuebles al día, si está inscrito, de esta manera se obliga a la población al cumplimiento de ambas normas jurídicas, asegurando así su observancia obligatoria. En el apartado de anexos de la presente investigación se adjunta un proyecto de Reglamento de construcción, urbanismo y ornato zaragozano.



Ahora bien, como es sabido la costumbre jurídica zaragozana de no pagar el impuesto único sobre inmuebles ha afectado de gran manera el desarrollo de dicho municipio, tal costumbre se ha formado con el tiempo y ha tenido su origen hasta cierto punto en la mala información de los habitantes y en la falta de credibilidad en las administraciones municipales de turno, por lo que es primordial informar a la población, de manera concreta, de las consecuencias negativas que trae consigo el impago del impuesto en mención.

Se hace necesario crear una cultura tributaria, a través de capacitaciones, charlas y conferencias, que den a conocer, en primer punto, las consecuencias y repercusiones negativas del impago anotado y en contraparte los beneficios directos e indirectos que trae consigo el pago de las obligaciones tributarias correspondientes, para que así el conglomerado social vaya tomando conciencia y pueda lograrse que se recaude y pague voluntariamente el impuesto referido.

La realización de campañas publicitarias son de gran ayuda, así como la colocación de vallas graficas en la calles de la Villa zaragozana, alcanzarían gran realce al momento de proporcionar información a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles o usufructuarios de bienes del Estado; la instalación de afiches en lugares abiertos al público; como también la colocación de anuncios en las radios comunitarias existentes del anotado municipio; además de otorgar volantes a las personas que visiten las instalaciones municipales a realizar una gestión o diligencia,



para que estén informados de todo lo concerniente al pago del impuesto único sobre inmuebles y sus beneficios.

Otra forma de incentivar a las personas a pagar voluntariamente el impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango sería la colocación de gigantografías y mantas vinílicas en las obras de infraestructura o prestación de servicios públicos que se estén construyendo u otorgando con fondos obtenidos directamente en su totalidad o en parte de la recaudación de impuesto referido, así los pobladores verían materializado y de forma concreta el pago del impuesto descrito.

Es importante señalar que una buena cultura tributaria inicia desde los más pequeños, por lo que es necesario impartir charlas y cursos a los niños y niñas de los centros educativos, tanto públicos y privados, para que desde temprana edad estén sabidos de la importancia de tienen los impuestos en el desarrollo del municipio así como del país en general.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario; los pobladores zaragozanos utilizan la costumbre como un medio justificante en el impago del impuesto único sobre inmuebles, pasando por alto la coercibilidad de la normativa legal vigente.

La Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango ha dejado de ser observada, perdiendo su validez por desuso, lo cual trae inmersas graves consecuencias económicas y sociales para el correcto funcionamiento del municipio.

Es necesaria la creación, por parte Concejo Municipal, de un reglamento de construcción, urbanismo y ornato zaragozano, entre otros instrumentos legales, a fin de establecer como requisito fundamental, para llevar a cabo la modificación de todo inmueble, si está inscrito, la presentación del último recibo pagado del impuesto único sobre inmuebles, obligando así el pago para poder realizar cualquier diligencia con relación al mismo. La implementación de una cultura tributaria es de suma importancia, los pobladores informados responderán de manera positiva progresivamente.





ANEXOS





ANEXO I

Centro Universitario de Chimaltenango
Universidad San Carlos de Guatemala

A continuación se presentan 11 preguntas que solicito su colaboración sean respondidas de acuerdo a su conocimiento personal, lo cual servirá para complementar el trabajo de investigación de tesis intitulado: La costumbre como medio justificante en el impago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango; agradeciendo anticipadamente su atención.

1. ¿Es vecino zaragozano?

Sí. _____ No. _____

2. ¿Es propietario, poseedor y/o usufructuario de bienes del Estado ubicados en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?

Sí. _____ No. _____

3. ¿Está inscrito su bien inmueble en el Registro General de la Propiedad correspondiente?

Sí. _____ No. _____

4. ¿Sabe de la existencia del impuesto único sobre inmuebles?

Sí. _____ No. _____

5. ¿Hace efectivo el pago del impuesto único sobre inmuebles?

Sí. _____ No. _____ Porqué: _____

6. ¿Conoce el destino de la recaudación del Impuesto único sobre Inmuebles?

Sí. _____ No. _____

7. ¿Sabe lo que significa el término costumbre?

Sí. _____ No. _____

8. ¿Cree que la costumbre es utilizada para justificar el impago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?

Sí. _____ No. _____ Porqué: _____



9. ¿Conoce las consecuencias que trae inmerso el impago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?

Sí. _____ ¿Cuáles? _____

No. _____

10. ¿Conoce los beneficios que trae inmersa la recaudación y pago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?

Sí. _____ ¿Cuáles? _____

No. _____

11. ¿Cree que sería conveniente implementar el pago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?

Sí. _____ No. _____ Porqué: _____



A continuación se presenta los cuadros estadísticos correspondientes al resultado de las preguntas cursadas a los pobladores zaragozanos y el análisis de las mismas.

Cuadro No. 1

Pregunta: ¿Es vecino zaragozano?	
Respuesta	Cantidad
Si	15
No	00
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

De la interpretación del cuadro anterior, se puede apreciar que la totalidad de personas entrevistadas son vecinos del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango.

Cuadro No. 2

Pregunta: ¿Es propietario, poseedor y/o usufructuario de bienes del Estado ubicados en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?	
Respuesta	Cantidad
Si, propietario.	15
No	00
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

De la interpretación del cuadro anterior, se puede apreciar que la totalidad de personas entrevistadas son propietarias de bienes inmuebles ubicados en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango; los entrevistados manifestaron que sus inmuebles están ubicados, en su mayoría en el casco urbano.



Cuadro No. 3

Pregunta: ¿Está inscrito su bien inmueble en el Registro General de la Propiedad correspondiente?	
Respuesta	Cantidad
Si	15
No	00
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

Los entrevistados manifestaron que efectivamente sus bienes inmuebles están inscritos como corresponde y que cuentan con las escrituras que respaldan tal extremo.

Cuadro No. 4

Pregunta: ¿Sabe de la existencia del impuesto único sobre inmuebles?	
Respuesta	Cantidad
Si	15
No	00
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

Todos los entrevistados indicaron que saben de la existencia de dicho impuesto, pero que no poseen una amplia información sobre el mismo.

Cuadro No. 5

Pregunta: ¿Hace efectivo el pago del impuesto único sobre inmuebles?	
Respuesta	Cantidad
Si	00
No	15
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

La totalidad de entrevistados manifestó que no hace efectivo el pago del impuesto único sobre inmuebles, porque en el municipio de Zaragoza no se acostumbra a pagarlo.



Cuadro No. 6

Pregunta: ¿Conoce el destino de la recaudación del Impuesto único sobre Inmuebles?	
Respuesta	Cantidad
Si	01
No	14
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

La mayoría de los entrevistados manifestó que no sabe el destino de los fondos que podrían llegar a obtenerse de la recaudación del impuesto único sobre inmuebles, expresaron que al igual que otros impuestos su inversión no se vería materializada de ninguna manera; por otra parte una persona entrevistada indicó que probablemente se utilizaría en obras de infraestructura.

Cuadro No. 7

Pregunta: ¿Sabe lo que significa el término costumbre?	
Respuesta	Cantidad
Si	15
No	00
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

La totalidad de entrevistados manifestó que posee una idea clara de lo que significa el termino costumbre, ya que se aplica en todos los ámbitos de la vida cotidiana.

Cuadro No. 8

Pregunta: ¿Cree que la costumbre es utilizada para justificar el impago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?	
Respuesta	Cantidad
Si	15
No	00
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	



Los entrevistados manifestaron que creen que efectivamente es por la utilización de la costumbre que no se hace efectivo el pago del impuesto único sobre inmuebles, explicaron que en el pueblo de Zaragoza los vecinos son muy unidos, organizados y que no han dejado que las autoridades cobren más impuestos de los que actualmente se recaudan, además afirman que dicha costumbre se ha mantenido desde muchos años atrás y que está arraigada al pueblo por convenir a sus intereses ya que sus ingresos no son suficientes para cubrir un pago más.

Cuadro No. 9

Pregunta: ¿Conoce las consecuencias que trae inmerso el impago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?	
Respuesta	Cantidad
Si	00
No	15
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

Del análisis del cuadro anterior se desprende que los vecinos zaragozanos no conocen las consecuencias del impago del impuesto único sobre inmuebles, la mayoría de los entrevistados indicó que durante el tiempo que tienen de ser propietarios de bienes inmuebles, no han pagado el referido impuesto, y sin embargo nunca han tenido consecuencias por dicha omisión, por lo que consideran que no existe ningún tipo de repercusiones.



Cuadro No. 10

Pregunta: ¿Conoce los beneficios que trae inmersa la recaudación y pago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?	
Respuesta	Cantidad
Si	01
No	14
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

De la interpretación del cuadro anterior se anota que la mayoría de los entrevistados expresó que no conoce los beneficios de implementar el pago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza, indicaron que los únicos beneficiados en la recaudación del impuesto en mención serían las autoridades, ya que ellos como población no verían reflejado e invertido de ninguna manera el pago de ese impuesto, manifestaron que más que un beneficio sería un perjuicio para la población, ya que afectaría gravemente su economía porque sus ingresos no son elevados; por otra parte un entrevistado anotó que el municipio se agenciaría de las fondos para la construcción y terminación de obras de infraestructura a favor de los habitantes zaragozanos.

Cuadro No. 11

Pregunta: ¿Cree que sería conveniente implementar el pago del impuesto único sobre inmuebles en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango?	
Respuesta	Cantidad
Si	01
No	14
Total:	15
FUENTE: Investigación de campo, febrero, 2017.	

La mayoría de los pobladores entrevistados indicó que no sería adecuado y conveniente implementar el pago del impuesto único sobre inmuebles en Zaragoza, ya que esto sería perjudicial para su economía, ya que sus ingresos no son suficientes



para soportar dicho egreso, además que en cualquiera de los casos no sería bien administrado por las autoridades y que no se vería reflejado en el progreso del pueblo.

Por el contrario un entrevistado manifestó que podría ser de utilidad, ya que el gobierno local tendría más fondos para la realización de sus funciones y así beneficiaria a la población Zaragozana en general.

De conformidad con los resultados anteriores, se puede establecer que la mayoría de pobladores zaragozanos entrevistados cree que efectivamente es la utilización de la costumbre, la que no permite que se realice la recaudación y pago del impuesto único sobre inmuebles, además se ve reflejado el desconocimiento de los pobladores de los beneficios que trae inmerso el pago del impuesto referido y las consecuencias del impago del mismo.



ANEXO II

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO MUNICIPALIDAD DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO

El Honorable Concejo Municipal del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango:

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República, establece que el Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y la familia, siendo su fin supremo la realización del bien común, y son deberes del Estado garantizar a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, por lo que para el cumplimiento de tales fines, es imperativo modernizar el ordenamiento jurídico de la administración municipal.

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República reconoce el nivel de gobierno municipal, con autoridades directa y popularmente electas lo que implica el régimen autónomo de su administración, como expresión fundamental del poder local, y que la administración pública será descentralizada, lo que hace necesario dar una mejor definición y organización al régimen municipal respaldando la autonomía que la carta magna consagra, para que en el marco de esta se promueva el desarrollo integral y el cumplimiento de sus fines.

CONSIDERANDO:

Que el Código Municipal en su Artículo 35, reformado por el Artículo 7 del Decreto Legislativo 22-2010 en su literal i) regula como atribución general del Concejo Municipal; la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales. Así mismo en su artículo 100 en sus literales e), h), s), expresan las fuentes de ingreso de las municipalidades.

CONSIDERANDO:

Que es necesaria la aprobación del Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato para el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, mismo que es necesario adecuar a las circunstancias actuales y a las disposiciones contenidas en el Código Municipal en lo referente a la construcción y a la planificación del ordenamiento territorial y al desarrollo.

POR TANTO:

En ejercicio de las funciones que le confiere el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala; el Decreto 12-2002 -Código Municipal- y sus reformas, el Honorable Concejo Municipal del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango;

ACUERDA:

Aprobar el siguiente: **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO** aplicable en la jurisdicción del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango.



TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1. Este Reglamento rige todas las actividades de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación en el municipio de Zaragoza. Asimismo específica: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones, b) Recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano y c) Condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos o edificaciones públicas y privadas.

Artículo 2. Para los efectos de la correcta aplicación de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

1. **ACERA:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones (banqueta).
2. **ALINEACION MUNICIPAL:** a) En el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público; b) En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno.
3. **ANCHO DE RODADURA:** Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
4. **ÁREA CUBIERTA:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
5. **ÁREAS COMUNES EN COPROPIEDAD:** Porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación peatonal y vehicular, área de estacionamiento de vehículos y área de servicios, que son o pueden ser utilizados por los adquirientes de las viviendas individuales, quienes serán conductores de tales áreas, y sobre las cuales se constituirán servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular.
6. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO:** Son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
7. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO BÁSICO:** Son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación
8. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO:** Son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
9. **ÁREA ÚTIL:** Es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas: Áreas de circulación o pasillos, áreas de servicio como guardianía, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores de 10 metros cuadrados, áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando no sean aprovechados según su uso.



10. **ARRIATE:** Es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal, o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
11. **ARRIATE CENTRAL:** También denominado camellón central y es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales
12. **BORDILLO:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
13. **COLINDANCIA:** La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
14. **COMISIÓN:** Comisión de servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda del Concejo Municipal.
15. **CONSTRUCTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de licencia, para la cual deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
16. **DEPARTAMENTO:** Departamento de control de la construcción urbana.
17. **ESTACIONAMIENTO:** Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
18. **GABARITO:** Espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.
19. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
20. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Relación del área cubierta sobre el área del predio.
21. **LICENCIA MUNICIPAL:** Autorización que la Municipalidad otorga para la realización de actividades de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
22. **LÍNEA DE FACHADA:** Límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública, considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie horizontal.
23. **LOTIFICACIÓN:** Tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en más de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean más de cinco lotes, el Departamento deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.
24. **MUNICIPALIDAD:** Municipalidad de Zaragoza.
25. **OCHAVO:** Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
26. **PROPIETARIO:** Persona, entidad o institución a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana o rural o que cuente con justo título que pruebe la posesión.
27. **PROYECTISTA:** Persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
28. **RASANTE:** Línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.



29. RÉGIMEN DE CONDOMINIO: Tipo de Urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenecen a los propietarios, en forma alícuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.

30. URBANIZACIÓN: Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural.

31. SUPERVISOR MUNICIPAL: Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

32. VÍA PÚBLICA: Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limite, así como alojar obras y servicios de carácter público.

33. ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Toda área que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial con el fin de su conservación y preservación.

34. ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA: Aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.

Artículo 3. El Municipio será el responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrá las siguientes facultades:

a. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.

b. Velar por el cumplimiento las restricciones correspondientes para el manejo adecuado en el uso del suelo de las zonas de protección ambiental e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.

c. Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con lo autorizado en la Licencia Municipal o autorización.

d. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.

e. Velar porque la instalación de anuncios en fachadas de edificaciones, en la vía pública o en áreas exteriores dentro de los límites municipales se ajuste a la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías Extraurbanas y Similares.

f. Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.

g. Establecer las medidas técnicas respectivas que se refieren a las edificaciones inseguras o peligrosas.

h. Fijar los criterios técnicos específicos en concordancia con lo dispuesto en este Reglamento, para la determinación de alineaciones, línea de fachada, altura de fachada, gabarito permisible, ochavo y rasante en toda área peatonal o vehicular.

i. Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando éstas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de Licencia Municipal. En caso de que una obra cuente con Licencia Municipal pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, solicitará además la suspensión temporal de la licencia.



j. Emitir las licencias municipales.

k. Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

Artículo 4. Considerando el uso a que estén destinadas las edificaciones, éstas se clasifican en: EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL: Las destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanente; EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL: Las destinadas a usos distintos a residencia familiar o multifamiliar permanente.

CAPÍTULO II

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICA

Artículo 5. Las áreas que posean arborización o elementos naturales de valor ecológico y paisajístico, serán sujetos a las disposiciones y reglamentaciones contenidas en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Ley de Áreas Protegidas y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 6. Se deberá conservar toda área que posea arborización, así como la visual paisajística y el ambiente natural de los cerros que coadyuve a la protección, mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad ambiental, de conformidad con la Ley Forestal y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 7. La Municipalidad velará por la conservación y preservación de las cuencas de los cuerpos de agua que se localicen en su jurisdicción conforme al acotamiento determinado para las mismas.

Artículo 8. Las edificaciones que se considere parte del patrimonio cultural no podrán ser modificadas en su tipología arquitectónica y sistema constructivo, ya que cualquier mejora o rescate que sea necesario practicar tendrá que llevarse a cabo con la participación de instituciones competentes y de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 9. Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio, quedan sujetas a los reglamentos y normas aplicables.

Artículo 10. No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales de agua o con pendientes mayores del quince por ciento (15%) sin haberse presentado los estudios técnicos que garanticen la seguridad de personas y bienes o el tratamiento especial para su uso.

CAPÍTULO III

DE LOS PROFESIONALES

Artículo 11. Para los efectos de este Reglamento los Ingenieros Civiles, Arquitectos o Ingenieros, Arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como en proyectos de urbanización, deberán ser colegiados activos de acuerdo con la Ley de Colegiación obligatoria para el ejercicio de las profesiones universitarias. La Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación anual de los listados oficiales de dichos profesionales o bien requiriendo una constancia del colegiado respectivo.

Artículo 12. Toda persona que actúe como proyectista o constructor deberá guardar el cumplimiento de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. En caso contrario, la Municipalidad queda en derecho de imponer las sanciones correspondientes, así como presentar la respectiva queja a los colegios profesionales que correspondan.



TÍTULO II
LICENCIAS MUNICIPALES Y AUTORIZACIONES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 13. Previo a iniciar cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, remodelación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de edificaciones deberá obtenerse Licencia Municipal.

Artículo 14. Se exceptúan de las exigencias contenidas en el artículo anterior, las obras de carácter ligero, entre las que se mencionan: Retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, puertas, ventanas, clóset, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 15. Toda urbanización deberá ser autorizada por la Corporación Municipal, previo dictamen favorable del Departamento y de la Comisión, los que deberán estar apegados a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en este Reglamento y de acuerdo con las leyes vigentes en el país. Autorizada la urbanización, el Departamento emitirá la Licencia Municipal correspondiente. Cualquier otro proyecto que no se refiera a urbanización, será autorizado por el Departamento mediante la emisión de la Licencia Municipal. En casos especiales, el Departamento, previo a emitir la Licencia Municipal, podrá solicitar la autorización del Concejo Municipal.

Artículo 16. Cuando la solicitud de licencia se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier otro que genere desechos, deberá incluirse a los requisitos descritos en este Reglamento, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos para que el Departamento lo autorice. Además los planos donde se indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros, tomando las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 17. Para los efectos del cumplimiento de lo regulado por el artículo 146 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, las edificaciones que se pretendan construir en los predios, a una distancia medida del centro de la vía a rostro de la edificación, menor de cuarenta metros en las carreteras de primera categoría y de veinticinco metros en carreteras de segunda categoría, el Departamento podrá autorizarlas siempre que el propietario presente un acta notarial en la cual se comprometa a demoler la edificación cuando la autoridad competente se lo requiera.

En lo que respecta a urbanizaciones, no se autorizará ningún tipo de edificación, plantas de tratamiento, pozos de absorción, pozos o depósitos de agua potable, en las distancias antes indicadas, excepto muros perimetrales.

En todo caso, las responsabilidades por las citadas edificaciones correrán por cuenta del propietario.



CAPÍTULO II

REQUERIMIENTOS PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL

Artículo 18. Previo al trámite de toda Licencia Municipal que se refiera a edificaciones, los interesados deberán llenar el formulario respectivo, la determinación de la alineación, línea de fachada con su altura máxima permitida, ochavo (si hubiere) y la codificación numérica (si no contara con ella) de acuerdo a la nomenclatura existente.

Artículo 19. El Departamento aceptará las solicitudes de Licencia Municipal que cumplan con los requisitos siguientes:

- a) La solicitud deberá presentarse en el formulario respectivo, indicando el tipo de trabajo a realizar o a legalizar (construcción, ampliación, modificación, remodelación, reparación, cambio de techo, excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, demolición, cambio de uso o cualesquiera que requiera autorización municipal), la dirección del inmueble, el número de niveles y su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que vaya a destinarse, el nombre y dirección para recibir notificaciones del propietario y los nombres del proyectista y del constructor, con sus respectivas firmas y sellos.
- b) Constancia de la dirección actualizada.
- c) Fotocopia del documento personal de identificación del propietario del proyecto o del representante legal en caso se trate de una sociedad.
- d) Presentar el boleto de ornato.
- e) Fotocopia del último recibo de pago del Impuesto Único sobre Inmuebles, al día si está inscrito.
- f) Solvencia Municipal.
- g) Indicar los números de la finca, folio y libro del inmueble, inscrito en Registro General de la Propiedad, donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos, para lo cual deberá adjuntar el documento con el que se acredite la propiedad; en casos especiales, el Departamento podrá requerir certificación de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad. En caso de que el inmueble carezca de registros, el interesado deberá presentar el título con el que acredita la posesión o una declaración jurada en la que manifieste haber adquirido la posesión del inmueble de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y a título de dueño y acreditar su inscripción en el catastro municipal.
- h) Fotocopia del documento personal de identificación del encargado de construcción.
- i) Presentar dos copias del juego de planos que conforme el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación, sean requeridos por el Departamento. Dichos planos deberán ser firmados por el proyectista (profesional colegiado) y por el propietario del inmueble, debiendo llevar el sello de dicho profesional. Al ser autorizada la Licencia Municipal correspondiente, se devolverá a los interesados un juego de planos debidamente firmado y sellado, para mantenerlo en la obra mientras se ejecutan los trabajos.
Si el propietario del proyecto es una empresa o comercio presentar además:
- j) Acta notarial en donde se comprometen a demoler la construcción, si las autoridades competentes lo solicitan, si no se cumplen con los requisitos exigidos en la legislación correspondiente.
- k) Estudio de impacto ambiental.
- l) Copia del acta de nombramiento del representante legal.
- ll) Si la propiedad es arrendada, copia del contrato de arrendamiento.



Artículo 20. Los beneficiarios de toda Licencia Municipal quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores municipales asignados por la oficina respectiva, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

Artículo 21. Al ser autorizada toda Licencia Municipal, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el constructor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Zaragoza cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en los servicios o infraestructura de la población causados por los trabajos de la obra a que se refiere. Igualmente serán responsables por los daños o perjuicios que ocasionen a terceras personas o a sus bienes.

Artículo 22. Cuando la persona que actúe como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándose como el responsable de la ejecución de la obra.

Artículo 23. Las infracciones a este Reglamento, a otras ordenanzas Municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Licencia Municipal, autoriza a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto, cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia, se impondrán las sanciones correspondientes.

Artículo 24. Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de toda Licencia Municipal, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la Licencia Municipal.

Artículo 25. Toda Licencia Municipal será concedida para un plazo fijo de tiempo, conforme la duración probable en la ejecución de una obra. El plazo otorgado en la Licencia Municipal se vencerá automáticamente.

Artículo 26. Cuando se venza el plazo autorizado para una Licencia Municipal y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar por escrito la ampliación o renovación de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.

Artículo 27. Una vez concluidos los trabajos de una obra, el constructor o el propietario deberán devolver la Licencia Municipal respectiva a la Municipalidad en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.

Artículo 28. Cuando se presente una solicitud de Licencia Municipal, por un constructor que no haya devuelto alguna licencia vencida concedida anteriormente, la Municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

Artículo 29. En caso de que los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de Licencia Municipal, el propietario de la misma deberá pagar multa, que será impuesta por el Juez de Asuntos Municipales. Asimismo, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá obtener la Licencia Municipal respectiva.

Artículo 30. Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar dos juegos de copias heliográficas y CD o DVD en formatos CAD, shapes u otro equivalente, que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes



de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfono (previstos) ubicación del equipamiento comunitario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

Artículo 31. Cuando se trate de edificaciones no residenciales, se deberán detallar en los planos, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones de uso no residencial que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

Artículo 32. En el caso que se construya una planta alta sobre una edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos de la misma y/o copia de la licencia que ampare dichos trabajos, para las verificaciones que juzgue conveniente.

TÍTULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 33. Corresponde a la Municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbanos en todos sus aspectos, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme se indica en el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos y a la Ley preliminar de Urbanismo

Artículo 34. Para todo proyecto de urbanización, existe la obligación de dotación de servicios públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario con planta de tratamiento y alcantarillado pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica) por cuenta del urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho plan deberá ser aprobado por la Municipalidad.

Artículo 35. Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente y, de acuerdo a lo indicado en el Título I, Capítulo II de las disposiciones generales de este Reglamento.

Artículo 36. La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así establezcan dichos estudios y, de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles o avenidas y uso que la Municipalidad considere adecuado.

Artículo 37. En ningún caso la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la Municipalidad, dentro de los límites dados por la alineación.

Artículo 38. Queda a criterio de la Municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada, de acuerdo al uso a que esté destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

Artículo 39. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros. Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tenga un ancho máximo de setenta y cinco centímetros



o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos metros con ochenta centímetros ni mayor de tres metros con diez centímetros sobre el nivel de acera, no permitiéndose en ningún caso de marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcciones sobre ella o accesos a la misma.

Uso o actividad general	Rango en Mts2	Número mínimo de plazas de aparcamiento
Vivienda multifamiliar	Unidad de apartamento de hasta 200 m2	1 plaza
	Unidad de apartamento de 201 a 400 m2	1.5 plazas
	Unidad de apartamento mayor de 400 m2	2 plazas y 0.5 adicionales por cada 50 m2 o fracción
Venta de productos y o servicios	Menor a 36 m2	0
	Mayor a 36 m2	2 plazas por cada 30 m2 de área útil
Restaurantes, cafeterías, comedores, bares, etc.	Menor a 36 m2	0
	Mayor a 36 m2	1 por cada 10 mts2 de área de mesas
Oficinas	Menor a 36 m2	0
	Mayor a 36 m2	1 por cada 30 mts2 de área útil
Talleres de servicio de vehículos		1 por cada 6 espacios para servicio
Hospedaje		1 por cada 4 habitaciones
Centro Educativo	Guarderías, pre-primaria, primaria	1 por cada 4 aulas
	Bachillerato, diversificado, educación técnica	2 por cada aula
	Educación Superior o Especializada	15 por cada aula
Centros Comunitarios, casa de la cultura, Iglesias, Centros de Reuniones, etc.	15 por cada aula 1 a 100 m2	1 plaza por cada 30 m2
	101 a 200 m2	1 plaza por cada 20 m2
	De 201 en adelante	1 plaza por cada 10 m2
Cines Teatros, o Auditorios		1 por cada 10 butacas
Bodegas e Industrias		1 plaza cada 250 mts2 de área de almacenamiento, 1 plaza por cada 200 m2 de área de producción, 1 plaza por cada 50 m2 de área de oficina; deberá indicar las áreas de carga y descarga.



Artículo 40. Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en todos los niveles de la edificación, el cual no podrá ser menor de dos metros con veinticinco centímetros lineales de radio o un metro con sesenta centímetros de longitud, con un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados ni contar con ningún tipo de acceso vehicular o peatonal. Se exceptúan los siguientes casos:
En donde el ancho del espacio entre la línea del bordillo y la línea de fachada o límite del inmueble, sea mayor o igual a dos metros de longitud.
En donde el inmueble de esquina colinde con calles peatonales.

CAPÍTULO II DE LOS PARQUEOS

Artículo 41. Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble de acuerdo a lo indicado, según lo siguiente:

- a) Además del número de plazas de aparcamiento requerido por unidad de vivienda o apartamento, las edificaciones residenciales para uso multifamiliar deberán proveer dentro de su mismo lote o predio, plazas de aparcamiento exclusivo para visitantes, en una cantidad no menor de una plaza por cada cuatro unidades de vivienda o apartamento. Estas plazas de aparcamiento deberán estar debidamente señalizadas, y deberán formar parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional. Se exceptúan de este requerimiento los proyectos de vivienda individual. Para proyectos de urbanización se regirá de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 de este Reglamento.
- b) No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según su uso.
- c) Para el cálculo de requerimientos de estacionamientos de usos y casos no contemplados en el cuadro anterior, el Departamento establecerá los requerimientos en el número de plazas de aparcamiento con base en los parámetros comparativos que considere convenientes.

Artículo 42. Todo proyecto deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda. La Municipalidad podrá solicitar al interesado todos los elementos de estudio, que a juicio considere necesario, para la factibilidad del proyecto

Artículo 43. Para que una plaza de estacionamiento y/o área de carga y descarga pueda ser autorizada deberá estar ubicada por completo dentro del inmueble donde se construye, amplíe o modifique la edificación.

Artículo 44. Se aceptará la ubicación de un vehículo tras otro, siempre que para evacuar una unidad sea necesario movilizar únicamente un vehículo como máximo.

Artículo 45. Las entradas y salidas en lotes de esquina deberán localizarse al menos a quince metros de la esquina del lote. Si ninguno de los frentes permitiera lo anterior, el acceso deberá localizarse en el límite más alejado de la esquina. No obstante la



Municipalidad podrá exigir la ubicación de las entradas y salidas en el frente más corto si las condiciones del tránsito sobre la otra vía así lo exigen.

Artículo 46. En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada del inmueble o bien de la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Artículo 47. Según el tipo de control de ingreso, deberá dejarse una longitud libre entre el límite de propiedad y el elemento indicado, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo antes de la pluma o elemento.
- b) Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.
- c) Ventanillas de autoservicio: treinta metros como mínimo antes de la ventanilla o altoparlante, lo que estuviera antes.

Artículo 48. El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y diez centímetros debajo de ésta. Casos especiales serán analizados por el departamento respectivo. Si la entrada o la salida se hacen al nivel de la acera, el pavimento utilizado deberá ser análogo al de ésta. En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayor al tres por ciento no aplica lo indicado en el párrafo anterior, pero las entradas y salidas deberán diseñarse para dejar la menor diferencia de nivel con respecto a la acera.

Artículo 49. Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán definidos por el Departamento.

Artículo 50. Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria la Municipalidad. Los parámetros de diseño a cumplir son los siguientes:

- a) Ancho del carril: tres metros como mínimo.
- b) La longitud del carril será determinado por el Departamento con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector. Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

Artículo 51. La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados los que deberá cuidar y garantizar el crecimiento del mismo, por lo menos tres (3) años.



Artículo 52. Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

CAPÍTULO III VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 53. El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de ocho metros con cincuenta centímetros (8.50) lineales, incluidas aceras. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad, debiendo dejar por escrito las justificaciones del caso y la persona responsable del mismo.

Artículo 54. Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con veinte centímetros lineales. La Municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento hacia el límite de la alineación de la propiedad.

Artículo 55. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumplierse con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario, por concepto de Contribución por Mejoras. Se exceptúan los callejones existentes antes de este reglamento menores de seis (6) metros.

Artículo 56. La línea de rasante en calles y avenidas será definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del tres por ciento hasta la línea del bordillo de la acera. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

Artículo 57. Toda edificación que se construya fuera de la alineación definida por la Municipalidad, después de haber entrado en vigor este Reglamento, será considerada como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación, dentro del plazo fijado por la Municipalidad.

Artículo 58. Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Artículo 59. Queda terminantemente prohibido dentro del perímetro urbano, el mantenimiento y/o conservación de árboles en ruina o que en alguna forma represente daño o peligro a propiedades vecinas. La tala de dichos árboles deberá ser ejecutada por parte del propietario con autorización municipal.

Artículo 60. Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y dragado de ríos y riachuelos que atraviesan la población, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando terminantemente prohibido arrojar basuras y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de sus aguas. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, de acuerdo con la gravedad, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.



Artículo 61. Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río o canal, estarán obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando la Municipalidad o cualquier otra entidad específica emprendan obras de mitigación, prevención de edificaciones y mejoramiento o saneamiento en los mismos. En caso que sea el propietario quien por su cuenta realice tales obras deberá contar previamente con autorización de la Municipalidad misma que podrá supervisar la ejecución de los trabajos.

Artículo 62. Todo predio dentro del área urbana, que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con cincuenta centímetros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación para la población. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y el Juez de Asuntos Municipales señalará al propietario, un plazo no mayor de treinta días para que cumpla con la circulación, mantenimiento y limpieza del predio y su incumplimiento se considerará como una infracción.

Artículo 63. La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y toda área de tipo público, por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración. Al respecto queda terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar y colocar objetos o mantas en las mismas, sin autorización de la Municipalidad. La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada de acuerdo con lo regulado en el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

CAPITULO IV DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 64. Las urbanizaciones, de acuerdo al uso y características se clasifican en:

- a) RESIDENCIALES: Aquellas cuyos lotes se destinan a viviendas
- b) NO RESIDENCIALES: Aquellas cuyos lotes se destinan a usos distintos al descrito en el inciso a.

Artículo 65. Todo proyecto de urbanización no residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá contar como mínimo con las siguientes especificaciones y servicios:

- a) Áreas Verdes 5% del área total de las fincas a urbanizar.
- b) Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales, con su planta de tratamiento.
- c) Alumbrado público en vialidades y banquetas.
- d) Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- e) Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación del departamento municipal respectivo.
- f) Calles pavimentadas de concreto asfáltico, concreto hidráulico, o adoquinamiento, empedrado u otro tipo de recubrimiento que autorice la Municipalidad.
- g) Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar, para el personal, clientes, visitantes etcétera, de acuerdo a lo requerido en este Reglamento.
- h) Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- i) Reglamento interno.



- j) Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
- k) Cumplir con las especificaciones relacionadas a alineaciones municipales, derechos vías y otras que sean aplicables.
- l) Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
- m) Y otras requeridas por leyes y reglamentos que le apliquen.

Artículo 66. Todo proyecto de urbanización residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar un predio para uso residencial, cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para la salud y seguridad de los adquirentes, hasta tanto no se realice las obras adecuadas para su mitigación.

Artículo 67. El área superficial mínima para la desmembración de lotes de terreno será de noventa metros cuadrados, con un frente mínimo de seis metros con treinta centímetros. Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal.

Artículo 68. Para urbanizaciones que no tengan frente hacia la vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas dentro del predio a urbanizarse, siempre y cuando se cumpla con todas y cada una de las condiciones que establece este Reglamento. El propietario del predio está obligado a dotar de servicios de distribución de agua y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, pavimentación de calles y aceras, ductos para red telefónica y ductos secos, determinar cómo será la recolección de desechos sólidos (Basura) entre otros.

Artículo 69. Además de lo regulado en este Reglamento, toda solicitud para proyecto de urbanización deberá llenar los siguientes requisitos mínimos:

- a. Memoria descriptiva del proyecto detallando número de lotes, descripción del sistema de agua potable y drenajes, alumbrado público y domiciliario, especificaciones técnicas de la estructura de pavimento (asfalto o concreto u otro pavimento aprobado por la Municipalidad) de calles etcétera.
- b. Certificación de las fincas a urbanizar, extendida por el Registro General de la Propiedad.
- c. Planos de:
 - c.1. Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.
 - c.2. Topográfico con sus ángulos y distancias.
 - c.3. Distribución y numeración de lotes.
 - c.4. Curvas a nivel.
 - c.5. Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios.
 - c.6. Distribución de agua potable.
 - c.7. Localización descripción y especificaciones del pozo, bomba y tanque del agua potable
 - c.8. De drenaje sanitario, planta de tratamiento exclusivo.
 - c.9. De drenaje pluvial indicando su desfogue y medidas de mitigación a la erosión.
 - c.10. De energía eléctrica.
 - c.11. De planta y perfil longitudinal de todas las calles y gabaritos.



- c.12. De secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
- c.13. Plano de uso del suelo indicando: Área verde (10% del área total), área de reforestación (10% del área total), área escolar (5% del área de lotes), área deportiva (5% del área de lotes).
- c.14. Mapa de fallas geológicas, pendientes y tipo de suelo.
- d. El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución final de dicho Ministerio.
- e. Reglamento interno y normas de convivencia
- f. De todo documento se presentarán dos copias, en cartapacios plenamente identificados y un CD con copia electrónica en formatos CAD, Shapes u otro solicitado por la Municipalidad.

Artículo 70. El propietario de los predios a urbanizar, deberá entregar a la Municipalidad las áreas siguientes:

- a. Calles, avenidas y pasos peatonales.
- b. Áreas verdes.
- c. Áreas de reforestación.

Previo a la emisión de la Licencia Municipal, el propietario deberá comprometerse por escrito a trasladar dentro de un plazo no mayor de tres meses a partir de la fecha de finalización de las obras o del vencimiento de la licencia, las áreas antes mencionadas, dichas áreas deberán estar libres de gravámenes, anotaciones y limitaciones al momento de su entrega. Si el propietario no entrega las áreas con la dotación de los servicios a los que está obligado, se le impondrán las sanciones correspondientes y la Municipalidad podrá ejecutar la fianza que regula el artículo 148 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República. El incumplimiento en la entrega dará lugar a las sanciones de ley y la Municipalidad podrá procurar su recuperación en los tribunales correspondientes. Se exceptúa del cumplimiento de la entrega de áreas a los proyectos bajo el régimen de condominio.

Artículo 71. Las calles y avenidas de todo parcelamiento deberán de realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutará la nueva lotificación a efecto de que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en el artículo 53 de este Reglamento.

Artículo 72. Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizadas por la Corporación Municipal deberán ser firmados y sellados por el Departamento.

Artículo 73. Tomándose como base el factor de la composición familiar de 4.5, la densidad máxima en relación al área del proyecto será de 350 habitantes por hectárea. Dicho dato permitirá obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización de la siguiente forma:

$$\frac{350 \text{ hab.} \times \text{cantidad de hectáreas a urbanizar}}{\text{Factor 4.5}} = \text{cantidad máxima de lotes o viviendas}$$

Artículo 74. El equipamiento urbano se divide por razones de escala poblacional y tipo de urbanización en áreas de equipamiento básico y áreas de equipamiento complementario. Todos los tipos de urbanización están obligados a proveer áreas de terreno adecuadas para ubicar el equipamiento urbano de conformidad con su área o



dimensión y volumen de población. Las áreas que se destinen a los equipamientos no podrán ser cambiadas de uso ni de localización sin autorización de la Municipalidad.

Artículo 75. Todo proyecto de urbanización, deberá contar con las áreas de cesión o de reserva que por ley, decreto o disposición legal, deban ser reservadas o cedidas a las diferentes instituciones de servicio público del Estado y definidas en este Reglamento, como equipamiento básico, siendo estas:

- a) Área escolar 5% del área total de lotes.
- b) Área deportiva 5% del área de lotes.
- c) Área verde 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.
- d) Área de reforestación 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.

En lo que respecta al área deportiva, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 211 del Decreto 76-97 del Congreso de la República.

En los casos de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, únicamente se contemplará como equipamiento básico, 10% del área total de las fincas a urbanizar, como área verde. Para dichos proyectos no aplica el área deportiva, área escolar ni área de reforestación.

Artículo 76. En caso de urbanizaciones que no estén sujetas al régimen de condominio, las áreas verdes y de reforestación serán cedidas a título gratuito a la Municipalidad de Zaragoza, quien velará porque dichas áreas se desarrollen de acuerdo a la función para la que fueron destinadas. Las áreas deportivas y escolares, aunque sean inscritas a nombre de las instituciones del Estado encargadas de su desarrollo, la Municipalidad de Zaragoza velará porque dichas áreas correspondan al uso para el que fueron destinadas y por ningún motivo la Municipalidad cederá o cambiará el uso de las mismas.

Artículo 77. Las áreas verdes para proyectos de urbanización en general deberán cumplir con el 10% del área total de la finca a urbanizar, dichas áreas no podrán pasar a formar parte de las áreas de uso privado. Dicha área podrá dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Área mínima equivalente a un tercio del área verde total (En cada una de las partes).
- b) Las partes deberán guardar entre sí una proporción mayor o igual a 1:2 (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor). Casos especiales serán evaluados por la Comisión y aprobados por el Concejo Municipal. La ubicación de las áreas verdes, debe ser tal que permita el acceso y el uso a todos los habitantes de la urbanización y deberá contar con infraestructura básica que garantice un uso recreativo y de esparcimiento. No forman parte de las áreas que se contabilizarán como áreas verdes las siguientes: Camellones centrales, arriates, áreas en banquetas y todas aquellas que a criterio del Departamento, no puedan desarrollarse actividades de recreación y/o esparcimiento y que se encuentren susceptibles a formar parte de la propiedad de uso privado.

Artículo 78. El área de reforestación estará comprendida dentro de aquellas áreas cuya pendiente no permita el desarrollo urbanístico y por aquellas áreas verdes susceptibles de ser reforestadas; se considera dentro de las áreas de reforestación las áreas de protección que deban contemplarse por paso de vías colectoras, autopistas, y arterias, así como paseos, alamedas, las zonas de protección por instalación industrial, áreas colindantes a ríos, zanjones, quebradas entre otras y las zonas de separación de áreas especiales o peligrosas dentro de las urbanizaciones.



Artículo 79. El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a proporcionar y plantar el número y variedad de los árboles que sean requeridos por la Municipalidad, como parte del área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente. La Municipalidad previo a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 80. Se entenderá por plazas y plazoletas, los espacios abiertos conformados por el ensanchamiento de las vías peatonales, destinadas a actividades diversas de la comunidad, de uso exclusivamente peatonal y con carácter ornamental para la recreación pasiva y equipada para los usos requeridos, para lo cual deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

a. Estos espacios serán localizados preferentemente en cruces de vías peatonales o al centro de la manzana. Las plazoletas tendrán un área mínima de 150 metros cuadrados y las plazas un área mínima de 300 metros cuadrados, ambas con una proporción de 1:3.

b. El área de plazas y plazoletas no será mayor de 1/3 del área verde total requerida.

c. Las plazas y plazoletas se consideran como parte de las áreas verdes, las cuales deberán estar localizadas adecuadamente para servir a todas las viviendas o lotes de la urbanización.

d. Las áreas verdes, plazas o plazoletas, podrán ser dadas en usufructo a las Asociaciones o Comités de Vecinos de la urbanización, exclusivamente para su mantenimiento, cuidado y control, no se permitirá su cambio de uso, tampoco se permitirá la construcción de vallas u otro obstáculo que impida la libre circulación de personas.

Artículo 81. La superficie de los lotes deberá ser de preferencia, horizontal y plana. Cuando las condiciones topográficas del terreno no lo permitan, la pendiente máxima aceptable de los mismos, será del 6%. De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o a la acera; se aceptarán urbanizaciones con lotes que estén a un nivel inferior de la calle siempre y cuando puedan drenar sus aguas negras y pluviales a los colectores de la urbanización e implemente las medidas de protección.

Artículo 82. Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de 0.60 metros, deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional afín (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, al Departamento previo a su autorización.

Artículo 83. Todo proyecto de urbanización mayor a 100 viviendas o lotes, deberá cumplir con área destinada para equipamiento complementario, los requerimientos de área y las características de ejecución para los diferentes tipos de equipamientos complementarios serán estimados de acuerdo con el cuadro siguiente:

Tipo de equipamiento	Requerimiento por número de viviendas	Área requerida por vivienda Mts ²	Área mínima en Mts ²
Salón de usos múltiples	300	0.75	225
Guardería	350	1.8	630
Policía	1000	0.06	60
Bomberos	3000	0.09	270
Estación de buses	1000	0.24	240



y/o microbuses			
Centro de Salud	3000	0.6	800
Área comercial	100	0.5	50
Culto religioso	800	0.3	240

Artículo 84. Las áreas de equipamiento complementario, a excepción de las áreas de policía y de bomberos, deberán ser cedidas a la Municipalidad, en el caso de lotificaciones, quien podrá dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la edificación de las instalaciones necesarias y administración de las mismas, así mismo, a no cambiar su uso y localización. Lo mencionado en el párrafo anterior, es aplicable únicamente a proyectos de lotificación. En el caso de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, los copropietarios velarán porque se mantenga el uso, localización y funcionamiento autorizado. En el caso de las áreas de policía y de bomberos, deberán ser cedidas a las instituciones encargadas de su administración.

Artículo 85. En el caso de los proyectos, conformados por dos o más condominios que compartan los mismos servicios (red de agua potable, red de alcantarillado, conducción eléctrica, sistema de desfogue de aguas servidas entre otros) se contabilizará la sumatoria de las viviendas de cada uno de los condominios, para la aplicación del cuadro indicado en el artículo 83.

Artículo 86. Los desarrolladores de todo proyecto de urbanización deberán definir áreas susceptibles a contemplar usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda-oficinas) y/o área comercial las cuales deberán cumplir en lo que aplique este Reglamento. Dichas áreas deberán normarse dentro del reglamento interno de cada urbanización.

Artículo 87. El requerimiento mínimo de estacionamientos de visita para los proyectos de urbanización, será de una plaza de estacionamiento por cada diez viviendas, la cual tendrá un área mínima de 12.50 metros cuadrados (2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo) Los estacionamientos podrán ser colectivos en áreas comunes o bien en espacios individuales. Cuando el estacionamiento esté en áreas comunales y la urbanización este bajo el régimen de condominio, el mantenimiento de los mismos corresponderá a los dueños de las fincas de propiedad individual de acuerdo con la parte alícuota que les corresponde. En el caso de lotificación deberá entregarse el área a la Municipalidad, la que podrá dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la administración de las mismas y a no cambiar su uso y localización Dichas áreas deberán ser fincas sujetas a registro, con destino inalterable para estacionamientos y su acceso será siempre a través de las áreas destinadas a la circulación propia del conjunto habitacional. En todas las urbanizaciones se permitirán parqueos de vehículos sobre los laterales de las vías (paralelos a la línea de bordillo), para lo cual, se deberá contemplar un área de 12.50 metros cuadrados por parqueo (2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo) y el ancho de la vía (un solo sentido) deberá tener como mínimo 3.00 metros de rodadura, siempre y cuando no se obstaculice el acceso a los predios individuales. Este tipo de parqueo no podrá ubicarse a menos de 15 metros del bordillo de la calle en la intersección de vías.

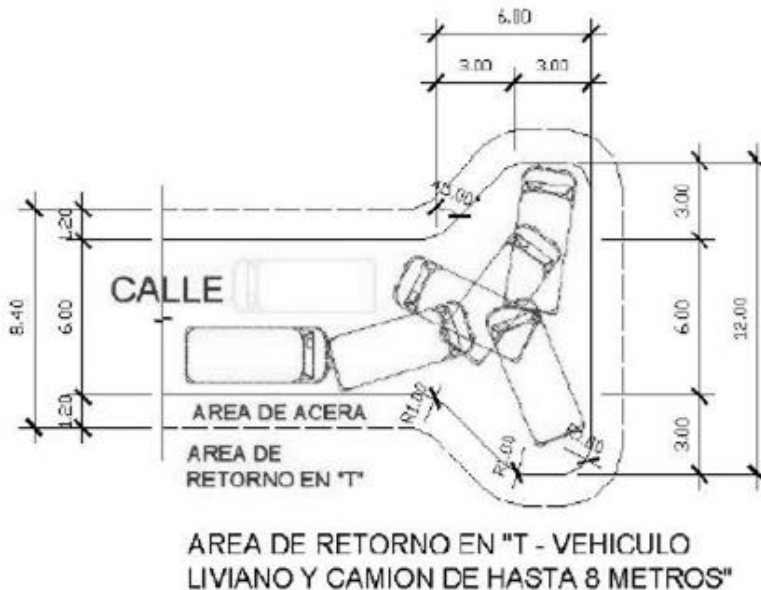
Artículo 88. Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

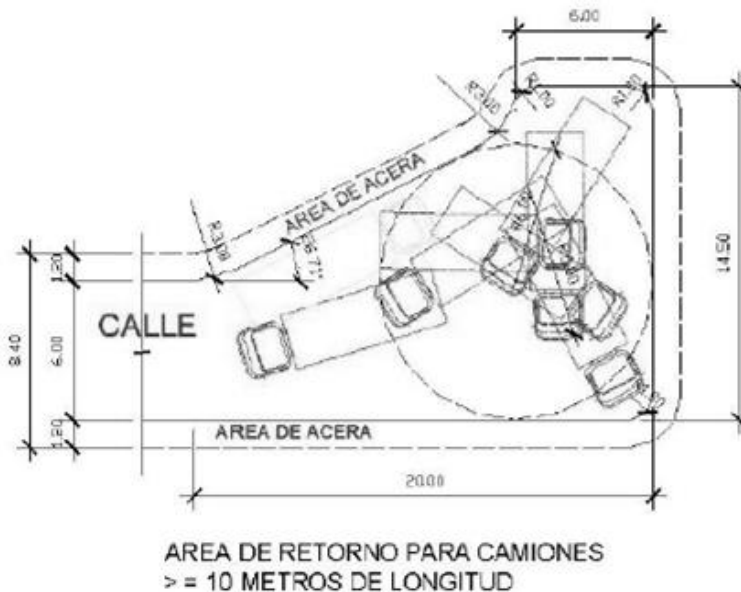
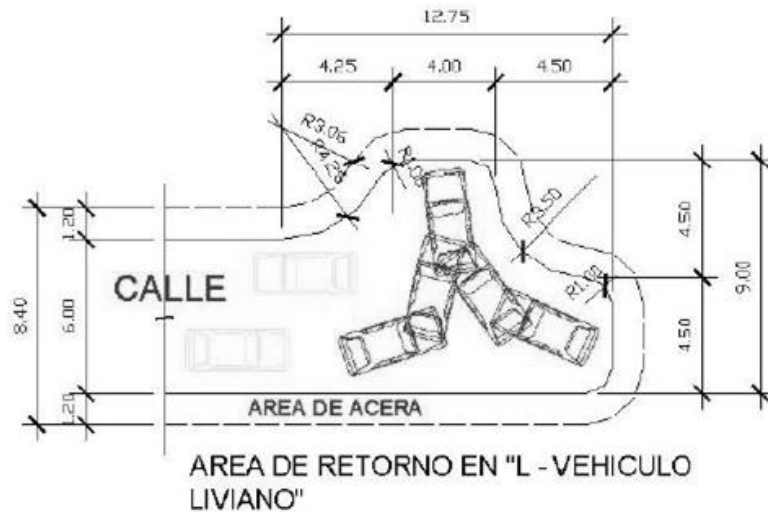
Artículo 89. Todo proyecto de urbanización, deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto deberá plantear a la Municipalidad las propuestas y modificaciones respectivas, previo a su ejecución, para que las mismas sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal correspondiente.

Artículo 90. El ancho de vías para todo proyecto de urbanización, está establecido en el artículo 53 del presente Reglamento. En calles donde se contempla una sola vía, el gabarito podrá ser menor, para lo cual la Municipalidad analizará la propuesta presentada por el desarrollador, previa autorización del proyecto. Además, deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

a) Cuando en cualquier urbanización se proyecten vías vehiculares colindantes con barrancos, ríos o quebradas se debe considerar una zona de protección arbolada y paralela a la vía. Las dimensiones de esta área dependerán de la pendiente del talud, profundidad del barranco o quebrada y de la calidad del suelo, en todo caso se exigirá al desarrollador y/o ejecutor que respalde la propuesta con la información técnica mínima que requiera la Municipalidad y basado en otras leyes o normas que le sean aplicables.

b) Al final de las avenidas o calles, dentro de una urbanización se deberá ubicar un área de retorno. Dichas áreas podrán ubicarse de forma de L, T o ser circular, para las cuales deberán contar con las siguientes dimensiones mínimas:





Artículo 91. Todas las intersecciones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados. En casos especiales se aceptará hasta un ángulo mínimo de intersección de sesenta grados.

Artículo 92. Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

Artículo 93. Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ochavo correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el artículo 40 del presente Reglamento.

Artículo 94. Para la ejecución de proyectos de urbanización, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarios para el adecuado funcionamiento del conjunto y deberá contar como mínimo en lo establecido el Capítulo VII del Título III este Reglamento.

Artículo 95. Todo proyecto en el cual se pretenda urbanizar y/o construir viviendas o lotes individuales con áreas comunes en copropiedad, será clasificado dentro del



Régimen de Condominio, para lo cual el área susceptible a urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados.

Artículo 96. Corresponde a los copropietarios el mantenimiento de las áreas comunes y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles. Para el efecto, se elaborará para cada proyecto el Reglamento Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo III Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren aplicables.

Artículo 97. Para los proyectos bajo régimen de condominio, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunes destinadas a circulación peatonal y vehicular y no podrán tener acceso individual a la vía pública ubicada fuera de la finca a urbanizar.

Artículo 98. Para determinar las dimensiones de las áreas comunes de circulación de vehículos y peatonal, deberá observarse lo establecido en el artículo 53 de este Reglamento. Dichas áreas, permanecerán en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia por la cual deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de paso.

CAPÍTULO V

DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

Artículo 99. El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, podrá solicitar la intervención de la Municipalidad, a efecto de buscar una solución a ello. En la misma forma, la Municipalidad podrá dictaminar, con previa inspección, sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario represente una edificación y/o instalaciones, quedando a criterio de la Municipalidad las acciones a tomar.

Artículo 100. Para los efectos de este Reglamento, se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan alguno de los aspectos siguientes:

- a. Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines a que se destine.
- b. Que representen riesgo de incendio.
- c. Que no cuenten con un número suficiente de salidas o en el caso de ciertas edificaciones públicas que por el tipo de actividades que en ellas se realicen, no presentan salidas de emergencia.
- d. Que constituyan focos de contaminación ambiental.
- e. Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes.

Artículo 101. En el caso que la Municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa será declarada como “Amenaza Pública” por lo que procurará su desocupación lo más pronto posible, para efectuar la reparación, rehabilitación, demolición o lo que convenga más, según haya sido el dictamen emitido. Para el efecto la Municipalidad procederá como sigue:

- a. El Departamento presentará por escrito y con aviso de recepción, una comunicación al propietario, indicando las recomendaciones y plazo para realizarlas, contando a partir de un día después de la fecha de la notificación.
- b. Dependiendo de la gravedad del caso, se colocará en la entrada de la edificación un aviso en el que se lea claramente “Prohibida la entrada edificación peligrosa”, debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.



Artículo 102. Cuando el propietario de la edificación declarada como insegura o peligrosa, se negara a cumplir lo requerido por la Municipalidad, ésta por los medios que tenga a su alcance realizará las operaciones correspondientes, siempre que no viole el derecho a la propiedad privada, con cargos al propietario, los que cobrará en la vía económica-coactiva.

CAPÍTULO VI

NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

Artículo 103. Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares. Los edificios de uso industrial, cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

Artículo 104. El ancho mínimo de las salidas será de uno punto veinte (1.20) metros el cual de acuerdo a las necesidades del proyecto, se incrementará en una unidad de salida o puerta de cero punto sesenta (0.60) metros de ancho. Lo cual será establecido por el Departamento.

Artículo 105. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto veinte metros. Se calcularán en base a una unidad o puerta de sesenta centímetros capaz de evacuar a cuarenta y cinco personas por minuto. Las escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos con un ancho total de uno punto cinco veces el ancho del pasillo como mínimo.

Artículo 106. El ancho mínimo de gradas será de uno punto veinte metros. Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros. El ancho máximo será de tres metros. En caso de que el cálculo requiera de un ancho mayor se usarán dos escaleras. El tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas. La huella mínima será de veintisiete a treinta centímetros y la contra huella máxima de doce a dieciocho centímetros; en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros, en toda su longitud. El ancho de las rampas de peatones se calculará de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será de doce por ciento, el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

Artículo 107. Para edificaciones mayores de cuatro niveles, deberá ubicarse fuera del mismo escaleras de emergencia y dentro, el o los módulos de ascensores.

Artículo 108. Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá:

a) Edificios de cuatro (4) niveles o cuatro mil (4,000) metros cuadrados de construcción, tendrán como mínimo un tanque de agua para uso exclusivo de la red para combatir incendios.

b) Se ubicarán extinguidores en cada nivel próximo a los lugares de evacuación y de alto riesgo. El número de unidades necesarias.

CAPÍTULO VII

SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 109. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.



Artículo 110. Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal, tanto de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

Artículo 111. En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de planta de tratamiento adecuada para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican. En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas y/o pluviales a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado. El Departamento podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento, u otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten. El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de la edificación, deberá ser evacuada a través del sistema de drenaje de agua pluvial, interno de la edificación, la cual se conectará a la red municipal.

**TÍTULO IV
NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO
CAPÍTULO ÚNICO**

DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

Artículo 112. De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros; la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente. Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades. No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino.

Las ventanas deberán ser construidas de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a. Al frente: Será la distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.
- b. Al fondo y a los lados:
 - b.1. Edificaciones de un piso con ventanas de sillar bajo: 2.50 metros mínimo siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
 - b.2. Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas: 1.50 metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
 - b.3. Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: 3.00 metros (mínimo)
 - b.4. Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: 2.50 metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
 - b.5. Edificaciones de tres niveles o más serán fijadas por la Municipalidad

Artículo 113. Para edificaciones residenciales se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:

Ambiente	Área mínima Mts ²	Lado mínimo Mts ²
Sala o comedor	10.00	2.50



Baño	2.59	1.20
Cocina	4.40	2.40
Dormitorio servicio	6.00	2.10
Dormitorio	9.00	2.50
Baño servicio	1.90	0.90
Pasillos		0.90
Patio interior (vivienda de 1 nivel)	6.25	2.50
Patio interior (vivienda de 2 niveles)	9.00	3.00

La altura mínima de los ambientes será de dos punto sesenta metros, (contados a partir del nivel final de piso, y hasta la altura del acabado final del techo) exceptuando el estacionamiento del vehículo y los servicios sanitarios en general, en donde se aceptará un mínimo de dos punto cuarenta (2.40) metros de altura; Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredores, siempre que estos tengan un ancho máximo de uno punto cincuenta (1.50) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada. El Departamento podrá autorizar proyectos que no se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, toda vez cumplan con los índices ocupación y construcción y estacionamiento establecidos en este Reglamento.

Artículo 114. Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

- a. Entrada de servicio separada de la entrada de huéspedes.
- b. Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- c. Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes.
- d. Vestíbulo de recepción.
- e. Las habitaciones de huéspedes deberán tener como mínimo nueve metros cuadrados para una persona y doce metros cuadrados para dos personas, con un lado mínimo de tres metros.

Artículo 115. Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de comidas, como mínimo deberá contar con lo siguiente:

- a. Área para servicio de comidas.
- b. Cocina.
- c. Despensa.

Artículo 116. Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia con luz y ventilación naturales por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedará a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

Artículo 117. Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:

- a) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel pre primario será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.
- b) Para laboratorios se autorizará un área mínima de treinta y seis metros cuadrados, para talleres cincuenta y cinco metros cuadrados.
- c) En caso de que exista gimnasio o salón de usos múltiples, se autorizará hasta el doble de la capacidad de las aulas sin requerimiento de estacionamiento extra.



d) La relación de ambientes será de uno a tres (1:3), la altura libre será de tres punto cincuenta metros. La altura en pasillos, áreas de administración y preprimaria, podrán ser de tres metros.

f) Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones. Además deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros de hospitales y a quinientos metros de cementerios.

Artículo 118. Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes índices de ocupación y de construcción:

1) Índice de Ocupación:

- a) Vivienda unifamiliar = 0.85
- b) Vivienda multifamiliar = 0.70
- c) Usos comerciales = 0.70
- d) Oficinas = 0.70
- e) Usos especiales* = 0.70
- f) Uso mixto = Promedio de los usos

2) Índice de Construcción:

- a) Vivienda unifamiliar = 2.50
- b) Vivienda multifamiliar = 3.50
- c) Usos comerciales = 6.00
- d) Oficinas = 6.00
- e) Usos especiales* = 4.00
- f) Uso mixto = Promedio de los usos

*Se considera como usos especiales: Museos, hospitales, cines, teatros, salas de espectáculos, iglesias, centros recreativos y sociales. En el caso de construcciones que excedan de tres niveles y/o de cuatrocientos metros cuadrados, el interesado deberá presentar un estudio de suelos firmado por Ingeniero Civil u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.

Artículo 119. Los requerimientos de estacionamientos para proyectos residenciales y no residenciales serán los establecidos en el artículo 41 de este Reglamento.

Artículo 120. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

Artículo 121. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo con lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- a. Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. El Departamento podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otras.
- b. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros y un área de nueve metros cuadrados.
- c. Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida, deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente



separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales.

Artículo 122. Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 123. Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

Artículo 124. Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 125. Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas y otras normas aplicables.

Artículo 126. Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentren destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia.

TÍTULO V

NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISION MUNICIPAL

Artículo 127. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Licencia Municipal, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de la licencia respectiva, así como mantener en obra los planos autorizados por la Municipalidad

Artículo 128. El constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite.

Artículo 129. Será permitido depositar materiales de construcción o desechos en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente:

- a. Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro horas en la vía pública debiendo protegerse para evitar la erosión del mismo.
- b. No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros.
- c. No se ocupará más de un cuarto ($\frac{1}{4}$) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros.
- d. No se ocupará la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- e. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos, los daños que se ocasionen serán cargados al propietario responsable de los mismos.

Artículo 130. Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierras, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.

Artículo 131. Toda obra de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores designados por ésta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se



efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

Artículo 132. El Departamento queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

Artículo 133. En caso una orden de corrección requerida por el Departamento, no se cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, el supervisor municipal deberá informar a la Municipalidad, para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla.

TÍTULO VI

DE LA RECEPCION DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

Artículo 134. Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia, para lo cual el Departamento realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva, así como que si la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Luego de ello, el Departamento podrá conceder el permiso de ocupación de la edificación.

Artículo 135. Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los autorizados en la Licencia Municipal. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Artículo 136. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponda.

TÍTULO VII

TASAS MUNICIPALES Y DEPÓSITOS

Artículo 137. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de Licencia Municipal, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes:

Uso de la edificación	Tasa
Residencial	2%
No residencial	3%

El porcentaje será calculado sobre el costo de la obra y de conformidad con la tabla de costos de construcción que más adelante se define, a excepción de los renglones 10, 11, 12 y 13 que será calculado de acuerdo al costo por unidad establecido en dicha tabla de costos.

La Primera Licencia: Cubrirá un plazo máximo de dos años, y su valor será calculado de conformidad con el costo total de los trabajos a realizar, con base en la tabla de costos de construcción siguientes:

Grupo	Definición de uso de construcción	Costo por unidad	Unidad
1	Edificio de uno o dos niveles Hoteles Oficinas	Q. 1,200.00	M ²



	Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimientos de salud		
2	Edificios de tres o más niveles Estructura de concreto reforzado o de metal Hoteles Oficinas Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimientos de salud	Q. 1,500.00	M ²
3	Edificios para estacionamientos	Q. 1,000.00	M ²
4	Sótanos	Q. 1,200.00	M ²
5	Edificios de bodegas Estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de cargas, techo de lamina		M ²
	A. Un nivel, con altura máxima de 6.00 mts.	Q 750.00	
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts.	Q 1,000.00	
	C. Dos o más niveles	Q 1,200.00	
6	Edificios para instalaciones industriales, estructura metálica, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga		M ²
	A. Un nivel, con altura máxima de 6.00 mts.	Q 750.00	
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts.	Q 1,000.00	
	C. Dos o más niveles	Q 1,200.00	
7	Residencial Tipo I Vivienda de interés social Sin costo	Sin Costo	M ²
8	Residencial Tipo II (con techo de lámina)		M ²
	Vivienda hasta 60 mts.2	Q 650.00	
	Vivienda con área de 61 a 100 mts.2	Q 700.00	
9	Residencial Tipo III (con techo de concreto)		M ²
	Vivienda hasta 60 mts.2	Q 750.00	
	Vivienda con área de 61 a 100 mts.2	Q 800.00	
	Residencial Tipo IV (con losa de concreto)		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts.2	Q 1,000.00	
	Vivienda con área de 201 a 300 mts.2	Q 1,200.00	
	Vivienda con área de 301 a 400 mts.2	Q 1,500.00	
	Vivienda con área mayor a 400 mts.2	Q 1,750.00	
	Residencial Tipo V (con techo de lámina)		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts.2	Q 900.00	
Vivienda con área de 201 a 300 mts.2	Q 1,000.00		
Vivienda con área mayor a 301 mts.2	Q 1,200.00		
10	Urbanizaciones	Q 2.00	M ²
11	Excavaciones y/o movimientos de tierra	Q 2.50	M ²
12	Demolición	Q 1.50	M ²



13	Trabajos obra exterior jardinería, Fundición de pavimentos de concreto, asfalto Estacionamientos privados sin cubierta	Q 1.25	
14	Remodelaciones	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate	M ²
15	Cambio de uso	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate	M ²
16	Iglesias Casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues	Q 1,200.00	M ²
17	Centro recreativos y/o deportivos	Q 1,200.00	M ²
18	Edificios educativos	Q 1,200.00	M ²
19	Gasolineras	Q 2,300.00	M ² Se aplica en toda área techada
20	Garitas	Q 1,100.00	M ²
21	Pasarelas privadas	Q 2,000.00	M ²
22	Salón de usos múltiples	Q 1,200.00	M ²
23	Piscinas	Q 1,200.00	M ²
24	Cisternas	Q 1,000.00	M ²
25	Torres, antenas, postes, o celdas de telefonía o internet, de señal alambica o Inalámbrica, en fin cualquier estructura que tenga por objeto transmitir, ampliar, o mejorar la señal de telefonía o internet alambico o inalámbrico, único pago por licencia. De 0 a 30 metros de altura De 31 a 50 metros de altura De 51 a 100 metros de altura De 101 o más metros	Q 200,000.00 Q 250,000.00 Q 300,000.00 Q 350,000.00	Pago único
26	Central Generadora de Energía Eléctrica Único pago por Licencia Construcción	Q 1,300,000.00 Por MW	MW



	Modificación	Q 500,000.00	
	Demolición	Q 100,000.00	
	Sub Estaciones de Transmisión Eléctrica	Q 25,000.00	
27	Portones para garitas	Q 600.00	M ²
28	Otras actividades constructivas		M ²
	Levantado de ladrillo	Q 300.00	
	Levantado de block	Q 240.00	
	Muro Prefabricado	Q 250.00	
	Muro de madera	Q 300.00	
	Circulación de Malla Galvanizada y tubo	Q 80.00	
	Cubierta de lámina	Q 250.00	
	Cubierta de concreto	Q 350.00	
	Estacionamiento, con cubierta de lámina	Q 350.00	
	Estacionamiento de losa	Q 1,000.00	

La renovación de licencia cubrirá un plazo igual al de la licencia original, y comienza a correr a partir de la fecha de vencimiento de la licencia anterior de la forma siguiente:

a) Primera Renovación: Deberá pagar una tasa equivalente al cincuenta por ciento del monto establecido para la primera licencia;

b) De la segunda renovación en adelante, deberán pagar el equivalente al veinticinco por ciento del monto pagado por la primera licencia.

Para establecer el valor de la ampliación a la vigencia de una Licencia Municipal, se procederá a establecer el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar de acuerdo con la licencia original y ese mismo porcentaje se cobrará, sobre el valor pagado de la licencia original.

Artículo 138. A la tabla de costos de construcción, se le incrementará anualmente el % de inflación anual, publicado por el banco de Guatemala del año anterior.

Artículo 139. Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará una tasa de Q.20.00 por metro lineal del frente medido.

TÍTULO VIII INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 140. Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la licencia de construcción.
- b. Construir fuera de alineación.
- c. No devolver en tiempo las licencias vencidas.
- d. Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- e. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- f. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- g. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de licencia.
- i. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.



j. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.

k. Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

Artículo 141. Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas de acuerdo con lo que regula en el artículo 151 del Código Municipal.

Artículo 142. Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales y de Tránsito, se graduarán según la naturaleza y la gravedad de las infracciones cometidas, de conformidad con lo que para el efecto establece el último párrafo del artículo 151 del Código Municipal, tomándose en cuenta como gravedad en contra de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales relacionados con construcción, las reincidencias y la manifiesta intención de violar las mismas.

Artículo 143. Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de 5 días contados a partir del día siguiente de haber sido notificado el responsable. En caso de incumplimiento se duplicará el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por medio de la vía económico-coactiva.

Artículo 144. Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos, suspensión o modificación de uso de algunas edificaciones y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.

Artículo 145. En caso de que la Municipalidad tuviese que ejecutar en una obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo del mismo, se impondrá una multa equivalente al cincuenta por ciento del costo de los trabajos.

Artículo 146. Cuando en una edificación no se cumpla con disponer adecuadamente las aguas servidas, la Municipalidad realizará los trabajos correspondientes cargando el costo al propietario más una multa del cincuenta por ciento de dicho costo si no se hubiera atendido en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

Artículo 147. Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 148. Quedan sin efecto todas las disposiciones, reglamentos o acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, inmediatamente cuando éste entre en vigor.

Artículo 149. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por la Corporación Municipal.

TÍTULO IX APROBACIÓN

Artículo 150. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

La Secretaria Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal. Y para los efectos legales correspondientes, se extiende, sella y firma la presente certificación en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, el día XX de XXXX del año XXXX.



BIBLIOGRAFÍA

- Alveño Ovando, Marco Aurelio. DERECHO TRIBUTARIO GUATEMALTECO. 1ª. ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Pereira, 2013.
- Cabanellas de Torres, Guillermo. DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL. t. III, 14ª. ed., Buenos Aires, República Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala. TRIBUTACIÓN TERRITORIAL EN GUATEMALA. Guatemala, Guatemala: (s.Ed.), 1994.
- Coronado Tobar, Luis Gilberto. ESTUDIO JURÍDICO SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL ARTÍCULO 48 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO APLICADA POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y ADMINISTRACIÓN DEL IUSI DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA PARA LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala: (s.Ed.), 2008.
- <http://www.prensalibre.com/guatemala/comunitario/proceso-de-avaluo-y-cobro-del-iusi-es-cuestionado> (13 de febrero de 2017).
- Hernández Díaz, Carlos Arturo. CRITERIO JURÍDICO GARANTISTA. Edición digital. México: Universidad Nacional Autónoma de México: (s.Ed.), 2010.
- Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales (ICEFI). HISTORIA DE LA TRIBUTACIÓN EN GUATEMALA (DESDE LOS MAYAS HASTA LA ACTUALIDAD). Superintendencia de Administración Tributaria (SAT). Guatemala, Guatemala: (s.Ed.), 2007.
- Linares Lopez, Luis F. e Hidalgo R., E. Rubén. Fundación Konrad Adenauer Stiftung. DICCIONARIO MUNICIPAL DE GUATEMALA. Guatemala, Guatemala: Ed. Serviprensa, 2009.
- Lobato Rodríguez, Raúl. DERECHO FISCAL. 2ª. ed., Ciudad de México, México: Ed. Harla, 1986.
- Machicado, Jorge. LA COSTUMBRE. La Paz, Bolivia: Ed. Apuntes Jurídicos, 2010.
- Margadant S., Guillermo Floris. LA CONSUETUDO CONTRA LEGEM EN EL DERECHO INDIANO, A LA LUZ DEL IUS COMMUNE. Edición digital. México: Universidad Nacional Autónoma de México: (s.Ed.), 1996.
- Matta Consuegra, Daniel. DERECHO TRIBUTARIO MUNICIPAL. 1ª. ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Mayte, 2013.



Monterroso Velásquez de Morales, Gladys Elizabeth. DERECHO FINANCIERO PARTE II DERECHO TRIBUTARIO. 3ª. ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Comunicación Gráfica G&A, 2004.

Orozco Henríquez, José de Jesús. DERECHO CONSTITUCIONAL CONSUECUDINARIO. Edición digital. Pág. 64. México: Universidad Nacional Autónoma de México: (s.Ed.), 1993.

Ossorio, Manuel. DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES. Buenos Aires, República Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1987.

Real Academia Española. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. t. II, 22ª. ed., Madrid, España. Ed. Espasa Calpe S.A., 2005.

Villeda Recinos, José Alejandro; Pérez Tuluc, Eddu Gerardo; Juárez Alarcón, Brenda Xiomara; Enríquez Orellana, Alejandra Isabel; Hernández Samayoa, Rosa Mirtala; Retana Guzmán, Rember Riquelmy; Solares González, Edwin Daniel; Latán Santos, María Antonieta; Pamal Che, Julio Guillermo; Barrios García, Héctor Alfonso; Navas Bonilla, María Elena; Contreras Valásquez, Davis Arturo. "DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO, POTENCIALIDADES PRODUCTIVAS Y PROPUESTAS DE INVERSIÓN" MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO. Informe Colectivo, Ejercicio Profesional Supervisado. Guatemala, Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala: (s.Ed.), 2011.

Villegas Lara, René Arturo. TEMAS DE INTRODUCCIÓN AL DERECHO Y TEORÍA GENERAL DEL DERECHO. 5ª ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2011.

Legislación:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

LEY DEL ORGANISMO JUDICIAL. Decreto número 2-89, Congreso de la República de Guatemala, 1989.

CÓDIGO TRIBUTARIO. Decreto número 6-91, Congreso de la República de Guatemala, 1991.

LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Decreto número 15-98, Congreso de la República de Guatemala, 1998.