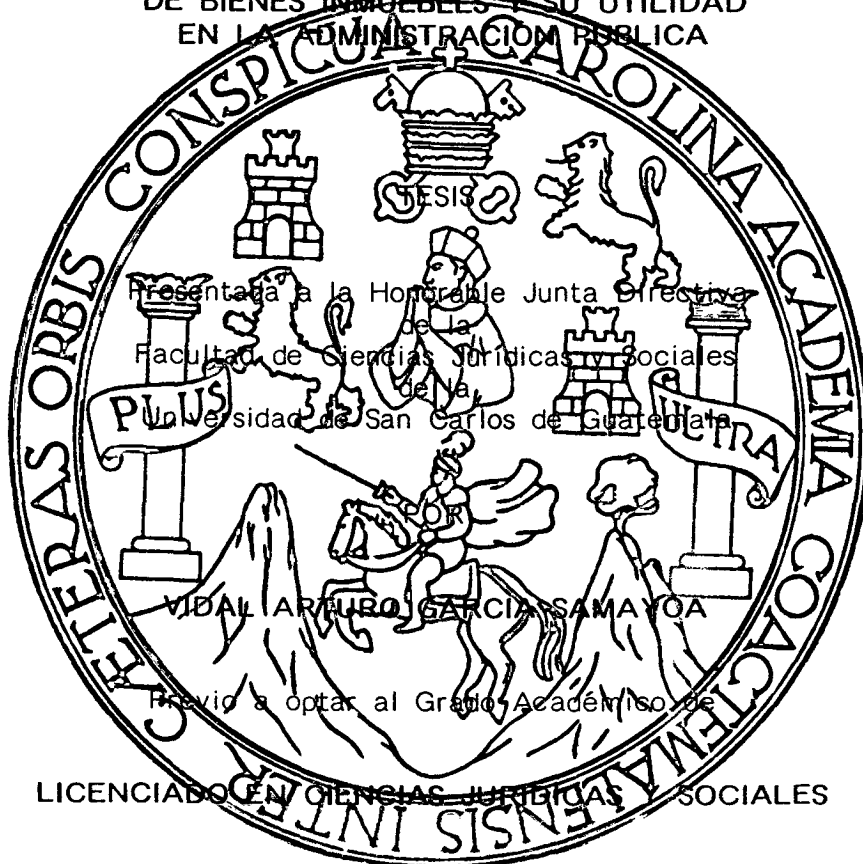


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

PROCEDIMIENTO LEGAL DEL AVALUO
DE BIENES INMUEBLES Y SU UTILIDAD
EN LA ADMINISTRACION PUBLICA



Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

VIDAL ARBURO GARCIA SAMAYOA

Previa a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Enero de 1995

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
04
T(1755)

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

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizábal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO	
(en funciones)	Dr. Jorge Romero Imeri
EXAMINADOR	Lic. Mario Vinicio Castañeda Paz
EXAMINADOR	Lic. Carlos Raúl Alvarado Arellano
EXAMINADOR	Lic. Raúl Mérida Ibarra
SECRETARIO	Lic. Homero López Mijangos

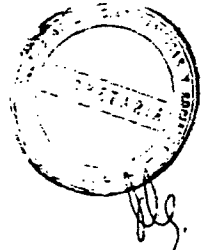
NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



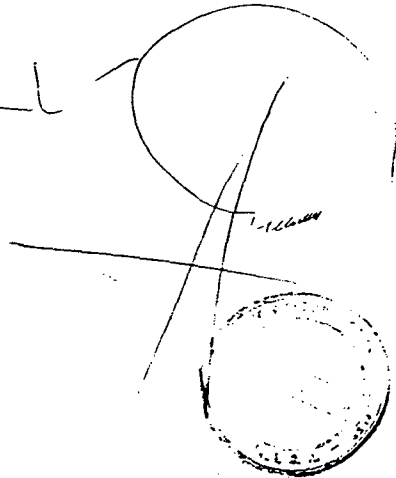
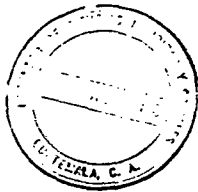
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 13
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, agosto doce, de mil novecientos nov-enticuatro.

Atentamente pase al Licenciado OSCAR EDMUNDO BOLANOS PARA-
.A, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Ba-
chiller VIDAL ARTURO GARCIA SAMAVOA y en su oportunidad e-
mita el dictamen correspondiente. -----



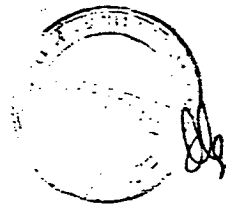
LIC. OSCAR EDMUNDO SOLAROS PARADA

Abogado y Notario

Oficina: 14 Calle 7-26, Zona 1

Tels.: 519240-26333

Guatemala, C. A.



3996-94

Guatemala, 25 de noviembre de 1994.

Señor Decano:

Tengo el honor de informar que, conforme providencia de fecha 12 de agosto del año en curso de ese Decanato, se me designó para revisar y emitir dictamen relativo al trabajo de tesis del Bachiller VIDAL ARTURO GARCIA SAMAYOA, intitulado "PROCEDIMIENTO LEGAL DEL AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y SU UTILIDAD EN LA ADMINISTRACION PUBLICA". El tema escogido es meritorio para que pueda ser aceptado en el examen público reglamentario que sustentará el Sr. García Samayoa, previo a obtener los títulos de Abogado y Notario y el grado académico de Licenciado en ciencias Jurídicas y Sociales.

El suscrito considera que, el punto central de vista sobre el cual giran las explicaciones doctrinarias y legales, son los casos concretos de las diferentes clases de avalúos, que a juzgar por la revisión que llevé a cabo, es de utilidad práctica el trabajo que se menciona en párrafo que antecede; al finalizar, el autor asienta sus conclusiones como producto del estudio y de su experiencia, como valuador oficial que fue del Ex-Departamento de Catastro y Matrícula Fiscal de la Dirección General de Rentas Internas, hoy Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI.

Le reitero las muestras de mi consideración más distinguida.

Oscar Edmundo Solaros Parada

ABOGADO Y NOTARIO
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SELECCIONARIA

Señor Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
Lic. Juan Francisco Flores Juárez.
PRESENTE.

28 NOV. 1994

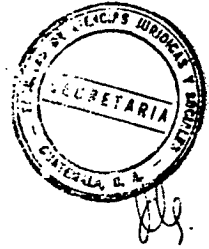
RECIBIDO
Escriba
OFICIAL

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



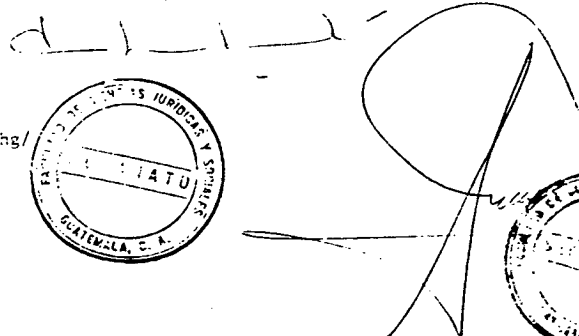
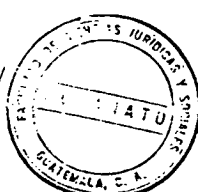

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, noiembre veintinueve, de mil novecientos
noventicuatro. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
impresión del trabajo de tesis del Bachiller VIDAL ARTURO
GARCIA SAMAYOA intitulado "PROCEDIMIENTO LEGAL DEL AVALUO
DE BIENES INMUEBLES Y SU UTILIDAD EN LA ADMINISTRACION
PUBLICA". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico
Profesionales y Público de Tesis. -----

ang/ 



DEDICATORIA

- A DIOS NUESTRO SEÑOR.
Gracias Dios mio, por permitirme alcanzar esta meta. Fuente de sabiduría.
- A MIS PADRES.
Con profundo amor y mínima recompensa a sus bendiciones y sacrificios.
- A MI ESPOSA.
Agradecido por su apoyo moral y la culminación de esta meta fue gracias a tu motivación.
- A MIS HIJOS.
Como un ejemplo que, en el camino de sus vidas han de seguir.
- A MIS HERMANOS.
Con fraternidad y agradecimiento por su apoyo moral.
- A MIS CUÑADOS.
Con afecto.
- A MIS CATEDRATICOS.
Gracias por su orientación.
- A MI ASESOR.
Gracias por guiarme en la elaboración de esta tesis.
- A MIS ASESORES DEL BUFETE POPULAR.
Gracias por su magnífica supervisión.
- A MIS AMIGOS.
Con especial afecto.

A MIS COMPAÑEROS DE ESTUDIOS.

Con quienes compartimos gratos e inolvidables momentos de nuestra vida universitaria.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

I N D I C E

INTRODUCCION

i

CAPITULO I

1.	El avalúo	1
2.	Concepto	1
3.	¿Qué es Avalúo?	1
4.	¿Qué es Reavalúo?	4
5.	¿Qué es Contraavalúo?	4
6.	¿Qué es Impugnación?	4
7.	Definición de Inmueble	5

CAPITULO II

8.	Clasificación de los Avalúos en la Legislación Guatemalteca	7
9.	Forma de establecer el Capital Arquitectónico	14
10.	Artesonado y Cubierta de Techado	15
11.	Parámetros para Avalúo	17

CAPITULO III

12.	TRASCENDENCIA TECNICA, JURIDICA, ECONOMICA: Y FIS- CAL DE LOS AVALUOS EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA.	21
13.	Importancia Técnica	21
14.	Importancia Jurídica	22
15.	Importancia Económica.	27
16.	Importancia Fiscal	29

	Págs.
17. Aplicación de Plusvalías.	30

CAPITULO IV

18. Análisis de Avalúos.	35
19. Casos Concretos	35
20. Análisis.	67
21. Gráficas.	69

CAPITULO V

22. Impugnación de las Resoluciones de Avalúos. .	73
23. Recurso de Revocatoria.	74
24. Recurso de Reposición	75
25. Silencio Administrativo	76
26. Litis	76
27. Avalúo de Experto Tercero en Discordia. . . .	76
28. Conclusiones.	79
29. Recomendaciones	83
30. Bibliografía.	85
31. Leyes Consultadas	87

INTRODUCCION

Los planteamientos que se formulan en el trabajo de tesis intitulado "Procedimiento Legal del Avalúo de Bienes Inmuebles y su Utilidad en la Administración Pública," tienen por objeto presentar una panorámica lo más analítica que fuera posible, enfocando las variables de mayor relevancia según la importancia del tema.

Es de advertir que, en el tesario no apareció otro idéntico o parecido, lo que hace suponer que el tema no había despertado interés, por ello encajó para el fin que fuera propuesto y concedido, previa solicitud que llenó los requisitos que conforman el plan de tesis y plan de trabajo para elaborar tesis.

Entre los objetivos que se persiguen con la elaboración del presente trabajo están; primero: destacar la importancia que tienen los avalúos en el ámbito jurídico, económico, técnico y fiscal; segundo: dar a conocer las variables sobre las que se fundamenta un avalúo y que constituyen propiedades o características propias de cada finca objeto de avalúo tales como lugar de ubicación, extensión superficial, dimensiones de frente y fondo, factores de plusvalía y minusvalía; y tercero: realizar una investigación para verificar con qué frecuencia se valúan o revalúan los bienes inmuebles en Guatemala.

Las hipótesis que sirvieron de guía para la investigación fueron varias. Se comienza por la del fin condicionado que consiste en dar a conocer en esta tesis los efectos jurídicos que producen los avalúos voluntarios y conflictivos y sus consecuencias en ámbitos diversos; así también, se supone que los casos concretos de avalúos analizados según el lapso escogido, del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, para el Departamento de Guatemala, bajo la hipótesis que en ese lapso de tiempo concurrirían todas las clases de avalúos descritos en el primer capítulo de esta tesis.

Otras de las hipótesis se construyeron en torno a las bases legales y leyes referidas a tasaciones inmobiliarias, que por cierto se encuentran difusas y contradictorias, de tal manera que impiden la labor del valuador, como sucede con las bases legales de la "valuación en masa" que sustituyó al sistema tradicional consistente en el avalúo individual de valuadores autorizados, mas al correr del tiempo, se torna a poner en práctica este último, sin derogar o reformar la ley que rige el sistema "valuación en masa".

Puedo asegurar que se probaron las hipótesis ya mencionadas, pero parcialmente, dada la delimitación del cronograma objeto de investigación (4 de mayo al 16 de noviembre de 1993) en el que se suponía investigar las valuaciones en todas sus clases, rangos y cuantías, en todo el

Departamento de Guatemala; mas ese proyecto fue, en parte positivo, por haberse establecido fehacientemente valuaciones hechas sólo en cuatro municipios del mencionado Departamento, constándose que las variedades más utilizadas fueron las valuaciones para liquidar sucesiones testamentarias o intestadas, así como las que sirven de base para fijar el impuesto único sobre inmuebles.

Métodos de investigación utilizados. Fueron utilizados los siguientes: a) METODO INDUCTIVO: porque a la experiencia de los casos concretos de la valuación del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, que va de lo particular a lo general, puede establecerse una ley general para todos los casos análogos, investigados y pendientes de investigar; b) METODO DE LAS CIENCIAS HISTORICAS: por estar en íntima dependencia de su objeto, partiendo de indicios y documentos y basándose en los testimonios válidos.

Como conclusión general, puedo decir que el punto central sobre el cual giran los casos concretos, delimitados cronológica y geográficamente, fue diseñado con la asesoría del Licenciado LUIS HAROLDO RAMIREZ URBINA a quien se le agradece ese gesto de generosidad por la orientación impartida en los prolegómenos de conocimiento e información avaluatorios, ello me ayudó a perfeccionar el material de información y análisis que originalmente se encontraba incompleto y quizá falto de suficiente madurez.

Conforme investigación documental, los resultados reales fueron distintos a lo programado, por la creencia que se tenía en el sentido que todos los expedientes de valuación practicados del 4 de mayo al 16 de noviembre de 1993, que obran en el archivo de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), correspondían a todo el departamento de Guatemala, pero es el caso que, según lo indagado en los propios archivos, aparecen valuaciones de sólo 4 municipios, para liquidar sucesiones post mortem y para establecer el Impuesto Unico Sobre Inmuebles. En el resto de municipios a juzgar por las gráficas numeradas del uno al tres de la presente tesis, la mayoría de propietarios no han valuado las propiedades en perjuicio de unos pocos que sí, han llevado a la práctica sus tasaciones, de ahí la razón de las altas tasas contenidas en las tablas de la citada institución para el cobro del impuesto. Tal situación incómoda, desaparecería si las autoridades fiscales exigieran tasaciones genéricas, función que no realiza DICABI no obstante encontrarse investida de autoridad para practicar avalúos oficiales.

CAPITULO I

1. EL AVALUO. CONCEPTO

1.1. Generalidades

1.1.1. ¿Qué es avalúo o tasación?

El ilustre abogado iberoamericano Ossorio y Florit (español por nacimiento y argentino por haber adoptado esa nacionalidad) dice. "Avalúo. Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos actos; ya que, por equivalente a tasación, es aplicable a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria o prendaria, a la estimación de las mercaderías sujetas al pago de los derechos arancelarios, a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, a las sucesiones mortis causa, para la valoración de los bienes, a efecto de su partición".(1) Para el tratadista guatemalteco Dávila Martínez "es la ponderación o medida del precio estimativo de un bien o cosa".(2)

(1) Ossorio, Manuel: Diccionario de CC. JJ. PP. y SS. Libro de edición argentina. Editorial Heliasta, S.R.L. 1ra. Edición 1974. pág. 75.

(2) Dávila Martínez, Felipe E., Valoración de Inmuebles Urbanos 1ra. Edición Tip. Nac. Guatemala 1960 Pág. 17.

Federico Puig Peña, de la carrera fiscal nos dice: "Si necesaria es la operación del inventario para llegar a la liquidación de la sociedad conyugal, también lo es la del avalúo o tasación ya que sin determinar el valor de los bienes inventariados, mal puede llegarse a su exacta distribución".(3) En otro de sus tomos dice: "avalúo. Siendo la finalidad del inventario la concreción del activo y pasivo de la herencia, determinando e individualizando los bienes, derechos y acciones de la sucesión, el avalúo tiene por así decirlo, una finalidad complementaria de aquél, pues a cada objeto descrito añade su propia valoración, que es precisamente la que da el tono contable para la determinación de la masa activa y las adjudicaciones en particular. Tal valoración puede venir ya hecha por el testado, o puede hacerse por acuerdo de los interesados con un criterio de concordia, nada obsta, empero, a que pueda hacerse por arbitraje o bien incluso por contadores-partidores asistidos por peritos. Pero en todo caso, ha de ajustarse a los conceptos y tipos de la legislación del impuesto de derechos reales, para evitar que sean rechazadas las valoraciones hechas y tenga que rectificarse la partición efectuada. Además, aun de ser tenidos muy en cuenta los legatarios de parte alicuota, los derechos del cónyuge y los de los acreedores, cuando no sean parte en el juicio de testamentaria así como, en ciertos casos, los lega-

(3) Puig Peña, Federico, Derecho Civil Español 3a. Edición, Ediciones Pirámide, S.A. Madrid 1976. 5o. Tomo Pág. 181.

tarios particulares que pueden reclamar de agravio contra las valoraciones, si con ellas se perjudicara los respectivos derechos de cada uno de ellos.

En la práctica suele consignarse a continuación de la descripción de la cosa, su valor o tasación en letra de la misma, y se saca después en cifra a la columna correspondiente dicha tasación, para lograr la suma total del caudal hereditario."(4)

La enciclopedia LEXIS, EDITORIAL FRANCISCO SEIX, S.A., da las siguientes definiciones: "Avalúo. Valoración". De esta pasamos a definir el término "valoración", así: "Valoración f. acción y efecto de valorar. Valorar o valorear. Determinar el valor de una cosa; poner precio."(5)

Guillermo Cabanellas indica lo siguiente; "AVALUO. (6) acción y efecto de valuar, esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate. Tasación; justiprecio." También indica lo siguiente: "en las sucesiones, y de modo especial en las aceptadas

(4) Op. Cit. Tomo 6o. Pág. 83.

(5) Enciclopedia Lexis Ira. Edición. Editorial Francisco Seix, S.A. España 1962. Tomo X Pág. 320.

(6) Cabanellas, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, 11a. Edición. Editorial Heliasta S.R.L. República Argentina 1976. Tomo I Pág. 247.

a beneficio de inventario o en las que concurren varios herederos luego del inventario, y cual complemento del mismo, se procede al avalúo de los bienes de la herencia, base determinante del haber líquido y de las cuotas fijadas por la ley o por el testador, o combinadamente entre aquellos y este."

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

¿Qué es reavalúo? "Es la redeterminación del precio estimativo de un bien o cosa sometida a juicio de valoración anterior."(7)

¿Que es contraavalúo? "Es la objeción contraria en estimativa de precio o tasación, para el encuentro de la equidad sobre el valor de un bien o cosa."

IMPUGNACION.

"Objeción, refutación, Contradicción. Se refiere tanto a los actos y escritos de la parte contraria, cuando pueden ser objeto de discusión ante los tribunales, como a las resoluciones judiciales que sean firmes y contra las cuales cabe algún recurso. (Diccionario de Derecho Usual).

(7) OP. Cit. Pág. 17.

Actitud igual ante disposiciones o resoluciones en la vía administrativa."(8)

DEFINICION DE INMUEBLE:

Antes de detallar la clasificación de avalúos de inmuebles, definiremos que: "inmueble es un bien por naturaleza fijo en el espacio, primariamente el suelo y o las construcciones, circunscrito dentro de cercas, vallados, setos o muros, cuando está jurídicamente incorporado al aprovechamiento activo o en estado ocioso, pero ya sujeto a la apropiación de hecho por acción posesoria o de uso, o por razón de derecho."(9)

Este concepto corresponde a la tipificación del inmueble primario y que también se le puede llamar simple, mas este inmueble, según la modalidad a que se le destine o según provecho o conveniencia que de él quiera obtenerse, se acostumbra transformar en bien inmueble compuesto, que también suele llamársele solar compuesto, por quedar formado por el suelo y la construcción. Arquitectónicamente, a la parte construida se le llama vuelo. No es condición indispensable que, el inmueble esté circunscrito dentro de cercas, muros o setos, vallados, etc., puesto que debe haber inmueble, que sin estar delimitado fisi-

(8) Opus cit. pág. 366.

(9) Op. cit. pág. 18.

camente por dichos elementos perimetrales, tenga existencia de derecho por inscripción en el Registro de la Propiedad, según doctrinas jurídicas.

CAPITULO II

CLASIFICACION DE LOS AVALUOS EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA

2. CLASES DE AVALUOS

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

Felipe Eleodoro Dávila Martínez nos describe detalladamente, todas y cada una de las clases de avalúo que se conoce. A continuación damos a conocer las que nos parecen más importantes (listado). El connotado tratadista nos define cada avalúo de la siguiente manera:

2.1. Avalúo Fiscal.(10)

(10) Op. Cit. pág. 19.

"Es el de tipo regimentado en Guatemala, para cobro de impuestos, no autónomo, lo que quiere decir que su base es tabular (valores precalculados en Tablas Oficiales). Sin embargo, los valuadores particulares en avalúos destinados a la tasa de impuestos, pueden aplicar la tasación que, preceptúa el artículo 1463 del Código Fiscal." (Dto. 261 Gubernativo).

AVALUO JUDICIAL:

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

AVALUO COMERCIAL:

"Este avalúo se usa para la compraventa y permuta de inmuebles conforme a precio de mercado. Aproximadamente es más alto en un 10% ó 15% que el avalúo bancario. Corrientemente se hace por estimación de los elementos inmobiliarios: unidad métrica de suelo y vuelo, inclusive los precios de agua fría potable, aditamentos ornamentales y de servicio de los inmuebles urbanos.

Este avalúo es intuitivo. La práctica determina los aciertos que el valuador puede alcanzar."

AVALUO BANCARIO:

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

AVALUO SIMPLE URBANO:

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

AVALUO COMPLETO URBANO:

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

AVALUO SIMPLE RURAL:

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

AVALUO RACIONAL URBANO:

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

AVALUO RACIONAL RURAL:

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

AVALUO UNITARIO:

Es el que se practica por una sola persona.

AVALUO CORPORATIVO SIMPLE:

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

AVALUO CORPORATIVO COMPLETO:

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

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

De acuerdo a la práctica, la experiencia y el convivir del que hacer de las oficinas administrativo fiscales y la vivencia que tenemos del avalúo, nos referiremos a las características físicas del bien raíz objeto de avalúo, cuyos elementos deben constatarse en campo y anotarse en la correspondiente libreta de trabajo, cuyas casillas están insertas conforme lo determinado por el Acuerdo Gubernativo 2950, así: casa No. Registro de la Propiedad. Número de la finca, folio y libro del departamento donde se encuentre ubicada. Nombre del propietario; a) Situación de esquina o medial en cuadra; b) Distancia en metros o cuadras al centro parque central o plaza pública del lugar. c) Consignar si la superficie interna del solar es plana-horizontal, plana-inclinada o accidentada. d) Si el

nivel superficial interno del solar está más alto o más bajo que el nivel de la vía pública del frente; en su caso, anótese el número de centímetros que corresponda a la diferencia del nivel más alto o más bajo, denominándose más propiamente sobre nivel.(11) e) Anotar situación económica del inmueble como lo es el lugar super-comercial, comercial, semi-comercial y sub-urbano.(12) f) La manzana en que está situado el inmueble, la manzana que le queda al frente y las manzanas de rodeo en el bloque de ubicación, consignar si están o no llenas de construcciones completas o a los lados y al frente del solar hay sitios sin construcción, solo con paredes perimetrales de colindancia, sin carga, sin paredes de circulación; con cercos de plantas vivas o maderas muertas.(13); g) Si la vía pública frente al inmueble está cubierta con algún pavimento, por ejemplo: hormigón en masa, asfalto de petróleo, adoquín de losas de piedra o de cantos rodados (piedra de bola), o si está el suelo al natural. h) Ancho de la vía pública del frente, anotar lo en metros lineales.(14) i) Consignar si la citada vía pública es horizontal o inclinada.(15)

(11) Op. Cit. Pág. 169.

(12) Manual de Avalúos DICABI. Págs. 114 y 145.

(13) Op. cit. Pág. 68.

(14) Op. cit. Pág. 206.

(15) Op. cit. Pág. 172.

2.2. FORMA DE ESTABLECER EL CAPITAL ARQUITECTONICO

2.2.1. PAREDES:

a) Materiales de estructura, anotar si son de madera de uno, de doble forro, de machimbre de pino, cedro, ciprés, caoba, guachipilín, etc. Madera aserrada simple, su clase; bahareque de adobe de canto; adobe de sogá, adobe de punta, mampuesto de calicanto o sea de piedra al natural; mampostería de silla rejo o sea las piedras labradas; de concreto armado; de mixto de ladrillos tayuyos o de blocks de cemento con esqueleto de cemento armado; de tapiales de arcilla o térreos; estructura metálica y la clase de los forros de las paredes; estructura de cualquier otra clase de material.(16)

CONSIGNAR LO SIGUIENTE: a) Espesor de las paredes en centímetros; b) Año aproximado en que fue hecha la construcción;(17) c) Si están o no repelladas las paredes por dentro y fuera; d) Altura en metros y centímetros entre niveles de piso a cielo raso en el interior de las habitaciones; e) Si las paredes fueren de madera, indicar si están ancladas sobre lateral de ladrillo tayuyo, blocks de cemento, piedra o adobe; f) Paredes de colindancia o perimetrales sin carga: hacer constar su longitud, altura,

(16) Op. Cit. Págs. 141 - 78 - 178 - 84 - 85 - 141.

(17) Manual de DICABI Pág. 70.

espesor y clase de material de su estructura. Si se tratare de cercos, deberá indicar la clase y longitud total de estos vallados; g) De haber piezas como sala, dormitorios o también corredores que tengan zócalo ornamental de madera, en su caso, la clase de madera, clase de ornamento o de talla de ebanistería. Longitud y altura del zócalo; y h) De ser posible indíquese la clase de los cimientos de paredes y su profundidad.

2.3. ARTESONADO Y CUBIERTA DE TECHUMBRE

En techo de una o doble agua, indicar si la cubierta de techos es de lámina acanalada metálica o de duralita, de tejas alomadas españolas de arcilla, de fibrocemento, de tejas planas de tipo marsellés de arcilla o de asbesto cemento, de ruberoide, de madera especial cubre-techos, terraza fundida de cemento armado, de pizarra u otra clase de material. a) Indicar si el artesón es de alguna de las siguientes clases de madera como pino, cedro, ciprés, caoba, guachipilín, tascobco, u otra clase de madera en rollo rústica. Su especie forestal; b) FORROS DE CIELOS. De machi-hembra, clase de madera, cielos tipo tapanco, clase de madera. Cielo raso de tela; de acapetate; de chapas planas de fibrocemento o cellotex; de cartón piedra; de plygood; metálico de chapas estampadas, etc. Pavimento de pisos: a) Lo-setines lisos de cemento finos finos; lo-setines de cemento clase corriente; ladrillo de barro; de losas de piedra; de madera;

de pavimento de hormigón en masa, (18) o de cualquier otro material, en su caso, indicar la clase de material. O los pisos están al natural; b) Clase de pavimento que cubre el piso del o de los patios.

OTROS VALORES: a) Puertas y ventanas, sus vidrios; b) Postigos de ventana y clase de materiales; c) Indíquese si hay pila para depósito de agua de servicio, indíquese la clase de su material, altura, longitud y espesor de sus muros, ancho y largo; número de lavamanos y si hay reposadera bajo el patio; d) si hay drenaje interno conectado con el drenaje público. O las aguas residuales se derraman sobre los patios. Número de focos de la instalación eléctrica; e) Número de inodoros de porcelana o de imitación de granito, o el servicio es de excusado ciego; número de pichachas de baño; número de lavamanos de porcelana. O son de imitación de granito. Número de artesas de baño de porcelana y número de artesas de baño de imitación de granito y clase de bidet; f) Cocina. Es de poyo corriente sin hornillas o es poyo con hornillas. Si la casa está alquilada indicar cuanto renta al mes. Si no está alquilada cuanto rentaría; g) Si hay negocio instalado en el inmueble, indicar clase de negocio y su capital en giro. h) Número de plantas que tiene la edificación en el espacio y que soporta el solar; i) Largo

(18) Op. Cit. Págs. 38 - 145 - 132.

y ancho de acera; clase de pavimento.(19)

PARAMETROS PARA AVALUO

- a) Por el número de habitantes.
- b) Por cotización de mercado abierto (para tributación fiscal).

PARAMETROS PARA AVALUOS POR EL NUMERO DE HABITANTES

Como se sabe, el avalúo es una rama del saber económico, a medida que el número de habitantes aumenta, también la tierra aumenta de valor, de ahí que a mi juicio a este seguimiento le llamaría: Parámetro de avalúos por el número de habitantes, puesto que, a medida que los pueblos avanzan en el desarrollo de las fuentes primordiales de su riqueza, también va siendo necesario un aumento progresivo desde un centavo de quetzal a veinticinco centavos también de quetzal, por cada habitante de la región (aldeas), poblado o ciudad, es decir que, conforme el número de habitantes, así será el valor de la tierra (la población crece y la tierra no). Más, estos valores hipotéticos y tentativos sólo pueden ser usados, para supervisar en gabinete avalúos practicados por persona distinta; valores que no son absolutos, sino relativos como índices de referencia (exclusive

(19) Op. Cit. Págs. 35-36-128-136-142-145-171-190.

el área de la Capital); siendo desde luego aplicables las normas generales de plusvalía y minusvalía, siendo necesario crear algunas que no existe en el Manual de Avalúo Fiscales para ir rebajando el valor del metro cuadrado a una, dos, tres, cuatro, cinco, etcétera, cuabras de distancia a la plaza pública, rebajas por acceso defectuoso, etc.

PARAMETROS PARA AVALUOS DE COTIZACION DE MERCADO

Todo ello consiste en hacerse una conjugación de precios a base de la suma de cinco promedios, conforme la mediana paramétrica, previa cotización en el tiempo y en el espacio, cuyo cuadro adelante se inserta, incluyendo los sistemas avaluatorios denominados 4-3-2-1 y 3-2-1- hispanos, que son usados en la mayor parte de las diferentes clases de avalúos, a excepción de los avalúos fiscales (suprimidos por favorecer al contribuyente). Debe sacarse la máxima frecuencia, sus desviaciones, media constante y probable. Dicha cotización de mercado local, se registró durante el año de 1992, en total de 10 casos o sean 10 fincas ubicadas en la población de San Raimundo-Guatemala, y que al final esas fincas fueron objeto de compraventa. Sus áreas son variadas, conforme al ambiente san raimundeco.

COTIZACION Y COMPRA-VENTA HABIDA EN SAN RAIMUNDO EN EL AÑO 1992

1.	Finca urbana de	400.00 M2.	vendida en	Q. 20,000.00	a	Q. 50.00 M2
2.	Finca urbana de	200.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 50.00 M2
3.	Finca urbana de	500.00 M2.	vendida en	" 30,000.00	a	" 60.00 M2
4.	Finca urbana de	100.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 100.00 M2
5.	Finca urbana de	200.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 50.00 M2
6.	Finca urbana de	300.00 M2.	vendida en	" 15,000.00	a	" 50.00 M2
7.	Finca urbana de	100.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 100.00 M2
8.	Finca urbana de	500.00 M2.	vendida en	" 20,000.00	a	" 40.00 M2
9.	Finca urbana de	150.00 M2.	vendida en	" 15,000.00	a	" 100.00 M2
10	Finca urbana de	100.00 M2.	vendida en	" 10,000.00	a	" 100.00 M2
10	2,550.00			Q 150,000.00	Q	700.00

PROMEDIOS:

- a) Serie de valores entre el número de casos: $Q.700.00 \div 10 = \dots$ Q. 70.00
 b) Media aritmética: $Q.150.000.00 \div 2,550.00$ M2 = Q. 58.82
 c) Mediana aritmética: Promedio de metros por finca:
 $2,550.00$ M2. $\div 10 = 255$ M2.; valor promedio por finca = $Q.15,000$. Mediana paramétrica: $Q.15,000.00 \div 255$ M2... Q. 58.82
 d) Promedio aritmético: $Q.70.00 \neq Q.58.82 \neq Q.58.82 =$
 $Q. 187.64 \div 3 = \dots$ Q. 62.55
 e) Avalúo aplicando el sistema 4-3-2+1 hispano:
 área = promedio del M2. de las 10 fincas o sean $Q.255.00$ M2...

e-1 Sistema 4-3-2-1 = $4 + 3 + 2 + 1 = 10$

e-2 área de 255.00 M2 $\div 10 = 25.5$

e-3 $4 \times 25.5 = 102.00$ Mts. a $Q.62.55$ c|m2. Q. 6,380.10

(esta lra. porción pasa sin rebaja)

$3 \times 25.5 = 76.50$ Mts. a $Q.62.55$ (-) rebaja del 15% Q. 4,067.31

$2 \times 25.5 = 51.00$ Mts2. a $Q.62.55$ (-) rebaja del 25% Q. 2,392.54

$1 \times 25.5 = 25.5$ Mts2. a $Q.62.55$ (-) rebaja del 35% Q. 1,036.77

VALOR TOTAL DE ESTE INMUEBLE:

Q.13,879.72

e-4 En el 2o. avalúo se aplica el sistema 3-2-1 = $3 + 2 + 1 = 6$. con área de 255.00 Mts2.

e-5 $255.00 \div 6 = 42.50$ M2/

e-6 $3 \times 42.50 = 127.50$ Mts.2 a $Q.62.55$ c|M2 (sin rebaja por ser lra. porción) Q. 7,975.12

$2 \times 42.50 = 85.00$ Mts.2 a $Q.62.55$ (-) rebaja del 15% = Q. 4,519.24

$1 \times 42.50 = 42.50$ a $Q.62.55$ (-) rebaja del 25% dan $Q.46.875$ c|metro cuadrado: Q. 1,992.19

255.00 Mts2. SU VALOR TOTAL ES DE: Q.14,476.19

De los avalúos resultan Q. 13,879.72 - Q. 14,476.19 - Q.28,356.27 ÷
2 = Q. 14,178.13 ÷ 255.00 = Q. 55.60; y,

e-7 Promedio final de dos avalúos que son los descritos en
párrafo que antecede:

SUMA DE LOS CINCO PROMEDIOS:..... Q. 55.60
Q. 305.79
=====

e-8 Promedio anterior de Q. 305.79 ÷ 5 = Q. 61.16

VALOR DEPURADO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO EN LA POBLA
CION DE SAN RAIMUNDO Q. 61.16.

CAPITULO III

TRASCENDENCIA TECNICA, JURIDICA, ECONOMICA; Y FISCAL DE LOS AVALUOS EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA

El avalúo de bienes inmuebles, tiene diversidad de importancias, siendo las principales, las siguientes: a) Importancia técnica; b) Importancia jurídica; c) Importancia económica; y, d) Importancia fiscal.

3.1. IMPORTANCIA TECNICA

Está circunscrita en la aplicación del conjunto de procedimientos técnicos que, no son más que las plusvalías y minusvalías que afectan a los bienes inmuebles, elevándole o rebajándole valor en sus calidades intrínsecas y extrínsecas, por lo que se requiere que el valuador tenga experiencia y conocimientos suficientes en calidades intrínsecas de un bien raíz, son las que tiene él en si, por naturaleza o artificio; las de un solar son: *verbi gratia*: tener uno o varios ángulos no rectos (es el caso de un polígono); tener su nivel de rostro superficial más alto o más bajo que el nivel del rostro de la vía pública; tener menos de ocho metros su frente; ser el solar de centro o de esquina; estar frente a avenida o frente a calle (las calidades mencionadas son plusvalía y minusvalía). Calidades extrínsecas por ejemplo: son las del ámbito que lo rodea, sean positivas

o negativas esas calidades; que la vía pública de su frente tenga menos o más de nueve metros lineales. Que colinde con barranco; que colinde o tenga al frente un lupanar; hallarse en zona roja; que haya dentro del sector negocio de holgorio, centro de vicio cohertería; estar frente a hoteles, plaza, parque o plazoleta, frente a autopista, boulevard o calzada; que la vía pública carezca de pavimento; soportar más de una planta en la alzada y en general estar el solar, carente en su sector de urbanización completa. Por vecindad de uno o más lenocinios la minusvalía que se le aplicaría sería alta.

3.2. IMPORTANCIA JURIDICA

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

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

- a) Requerir que el interesado en la práctica de un justiprecio, muestre al Valuador, el testimonio de escritura pública de propiedad, si el inmueble estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad.
- b) En la tarjeta de identificación de inmuebles, proporcionada por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se anota toda la información pertinente a cada inmueble obtenida del testimonio referido en párrafo que antecede.
- c) Requerirle al interesado que muestre un boleto del impuesto único sobre inmuebles y tomar nota del número de la matrícula fiscal en que la finca esté inscrita, para constituirse en la Sección de la Matrícula Fiscal y comprobar en la matrícula correspondiente, la estructura que en el Catastro tenga el bien raíz.
- d) Constituirse en el Registro de la Propiedad y examinar en los libros las inscripciones de la finca, tomando nota del área original, de las desmembraciones que hubiere sufrido y en la última inscripción de derechos reales o inscripción de dominio y propiedad, establecer quien es el propietario actual del bien sediente. Con base en el área original y la suma de las desmembraciones, determinar el área actual y legal que corresponde a la finca, área esta última que será la que se valúe. (Art. 1223 del Código Civil. Decreto Ley 106)

- e) El avalúo que no requiere métodos ni sistemas sofisticados para realizarlos y que sin embargo no es conocida su práctica, es el que se efectúa por el método de la renta alquiler; y este procedimiento está permitido por la citada ley y se formula de la manera siguiente: e-1) La renta o alquiler mensual se multiplica por 12 meses que tiene el año. e-2) La renta anual se multiplica por 100; y se divide entre 10 el producto. Resultando: el valor bruto del inmueble. e-3) El valor bruto anterior sufre la rebaja del 10% (que se le deduce), por razón de administración y reparos y se obtiene el valor neto del bien raiz.

3.2.1. DISCREPANCIA DE AREAS

- a) Cuando el solar en las inscripciones del Registro de la Propiedad tiene su área legal definida y el Valuador le practica medida material, resultando que tiene mayor o menor extensión de terreno que la legal, es esta última la que deberá justipreciarse, conforme Acuerdo Gubernativo de fecha 6 de abril de 1946 y artículo 151 del Congreso de la República-, sin responsabilidad del Tasador.

En lo personal me parecen sin equidad las leyes citadas por preceptuar que ha de aplicarse valor real a faltantes de

terreno que en la realidad al medirlos tuvieren menor área que la legal, así como por ecuanimidad, no debería hacerse caso omiso de áreas excedentes, sino por el contrario, aplicárseles su valor real, sin embargo me parece de utilidad el referido Acuerdo Gubernativo del 6 de abril de 1946 por indicar que el área legal es la inscrita en el Registro de la Propiedad, si careciere de inscripción en dicho Registro el área legal será la inscrita en la Matrícula Fiscal, si tampoco estuviere inscrita en estas dos últimas instituciones, su área legal será la que conste en el documento más antiguo, advierte dicha ley asimismo, que en el texto de valuación deben consignarse tres áreas que son: la que resulte materialmente de medir, la declarada en la Matrícula Fiscal y la Inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b) A las discrepancias antes referidas, suele aplicárseles también el Decreto 84-70 del Congreso de la República que reforma los artículos 84 y 88 de la Ley de Contribuciones -Decreto Legislativo 1153-, publicado en el Diario Oficial del 25 de noviembre de 1970 # 2 TOMO CXC, produce el efecto de incluir en los avalúos fiscales los excesos que se encuentren en fincas rústicas y urbanas, a efecto de que paguen el Impuesto Unico sobre Inmuebles (Dto. 62-87 del Congreso de la República) y el de Herencias, Legados y Donaciones (Dto. 431 del Congreso Nacional), justificándose con valor real (no simbólico) los ava-

lúos impositivos.

ENFOQUE HIPOTETICO DE LA IMPORTANCIA JURIDICA:

- a) Las leyes mencionadas en literales a) y b) que anteceden a mi modo de ver, son defectuosas, por enfocar en forma diferente los excesos y faltantes de terrenos, prestándose a discusiones e interpretaciones antojadizas al ser aplicadas indistintamente, pues son difusas, oscuras y contradictorias, dificultando la labor del tasador, por lo que estimo necesario de que esas leyes sean reformadas, de modo que a los excesos se les aplique valor real y a los faltantes valor simbólico de Q.0.01 a Q.0.05 el metro cuadrado.
- b) Suele ocurrir que las municipalidades, según casos practicos en reconocimientos fisicos de bienes inmuebles, al remodelar vías públicas y|o trabajos de pavimentaciones, cercenan parte de su área a los solares, sin que de inmediato se requiera que el propietario otorgue escritura pública de cesión de la fracción desmembrada de hecho a favor del municipio. Entonces en el Registro no aparece hecha la desmembración, pero la faja cercenada por la Municipalidad ya de hecho se encuentra en servicio público, sin valor de mercadeo. Comprobada esta circunstancia, el Valuador debe tasar únicamente con valor real, a mi criterio, el área legítimamente poseída por el dueño del sitio, que es el que para él tiene valor de uso y de cambio.

El área cercenada por la Municipalidad, soy de opinión que se le adicione al inmueble en la valuación, pero con valor simbólico la unidad metro cuadrado de ese terreno ya en servicio público.

3.3. IMPORTANCIA ECONOMICA:

Concepción ideal, en esencia es biconceptual porque encierra dos aspectos a) El valor de "uso"; b) El valor de "cambio", ambos conceptos están ligados de manera indisoluble en lo que respecta a las cosas que tienen mercado, que se venden, compran y permutan; o que se donan. Así también hay elementos que tienen valor de consumo; sin embargo, no tienen valor de mercado. Por ejemplo: El aire que respiramos, que lo tomamos de la fuente gratuita atmósfera. El agua de lluvia que tan indispensable es para la vida de las plantas, animales y humanos, provienen de la fuente atmosférica sin costo. En cuanto al aire, salvo cuando la industria lo transforma en aire líquido, entonces para finalidades experimentales o terapéuticas podrá tener valor de "uso" o de "cambio". Las hormigas no tienen valor de "uso" ni de "cambio" a nadie se le ha ocurrido salir a vender hormigas. Salvo que en algún lugar del planeta algún laboratorio extraiga el ácido fórmico de estos insectos, para fines medicinales. De lo expuesto se infiere que, al valor de "cambio", siempre va unido al valor de "uso", pues una cosa se apetece y se compra porque ha de servir para satisfacer alguna necesidad y por con-

siguiente ha de usarse o consumirse. El valor de "cambio" está influido por la oferta y la demanda y la oferta tiene relación con el volumen de la producción (salvo la incidencia del acaparamiento) corresponde mayor oferta y a menor producción corresponde mayor demanda.

Cuando la oferta sube, baja el precio; cuando la demanda aumenta, sube el precio. El "precio" es un hecho; el "valor" es lo que el precio debiera ser. El avalúo certifica valores. El "valor" de mercado es el valor ideal, en cuyo caso el precio de mercado no es el normal y la VALUACION, de buena fe y basada en la experiencia, debe certificar y tasar el valor razonable. El avalúo comercial es el más delicado y difícil por su naturaleza empírica, basada en la experiencia, suele ocurrir dentro del rol del avalúo comercial, que ante un inmueble si se quiere obsoleto, en una ubicación determinada, un Valuador équis (X) le de valor comercial de Q.7000.00; pero sometido a la ponderación de otro Valuador, Ye (Y), este tasador, con sentido más ágil del "valor", con más experiencia, con una penetración estimativa más aguda y certera, a través de lo abstracto de la niebla del valor de mercado, intuídas las ventajas del inmueble en aspectos que el Valuador équis (X) no pudo ver, le fije el valor de Q.35,000.00 en el orden comercial. Con lo dicho se comprenderá la lógica de lo expuesto en el valor comercial. Los avalúos bancario y fiscal son los más sencillos de practicar, por hacerlos con tablas precalculadas y tasas de plusvalía o

minusvalía. El poder adquisitivo de la moneda que también determina alzas y bajas de precio, es otra de las causas de la fluctuación de los precios, por el principio económico; lo que mucho abunda se abarata y lo que escasea encarece. Escasea la moneda hay deflación, si la circulación del dinero aumenta mucho hay inflación y se produce cuando el Estado sin el respaldo del talón de oro legal imprime toneladas de billetes.

3.4. IMPORTANCIA FISCAL:

La importancia fiscal del avalúo de bienes inmuebles radica en la de servir de base en el cálculo del impuesto único sobre inmuebles y el de herencias, legados y donaciones (sucesiones), ya citados este último impuesto, solamente en lo que atañe a bienes inmuebles que figuren en alguna "masa relicta" que, sobre dichos impuestos hay poco de que tratar, en cuanto a parámetros avaluatorios se refiere por encontrarse ya contenidos, en sus propias leyes específicas. Así pues que, la importancia en referencia, está constituida por el valor o avalúo del terreno y sus construcciones, cultivos ocasionales y permanentes, incrementarle el valor a los bienes inmuebles por medio de autoavalúo mediante declaración jurada dirigida a DICABI, todo lo cual deberá pertenecer a contribuyentes en su calidad de propietarios

o poseedores.

Las calidades de un inmueble sean positivas o negativas, intrínsecas o|y extrínsecas no son más que las plusvalías y minusvalías que lo afectan, elevándole o rebajándole valor, lo ideal es que DICABI encontrara las fórmulas adecuadas para obtener el material de campo, reproducir los mapas y planos de zonas urbanas y rurales, pero no a costo extremadamente alto porque a eso se debe que la DICABI, se mantenga en continua búsqueda de mecanismos para consignarle a esos mapas catastrales, valores muy altos al metro cuadrado de terreno, así como desaparecer gradualmente las minusvalías, dejando casi al mismo precio lotes de pésimas comodidades con lotes ideales y normales.

3.4.1. APLICACION DE PLUSVALIAS:

Según Guillermo Cabanellas debe entenderse por plusvalía la transcripción siguiente "Administrativamente, el mayor valor que adquieren las cosas por razón de circunstancias ajenas a sus propietarios o poseedores; como las fincas rústicas o urbanas a consecuencia de la apertura de vías de comunicación o de amplias calles o avenidas, o por la instalación de importantes establecimientos o servicios. En la Economía Política y con inmensa repercusión sociológica y política, Carlos Marx encuentra en la "plusvalía" la clave del capitalismo y su ine-

quívoca injusticia. Entiende por ellas la diferencia que en el costo del producto añade el empresario al valor de la materia y al salario que abona al trabajador; diferencia que equitativamente corresponde a éste como artífice, o que, con criterio colectivo, no debe recargar el producto, para abaratarlo y difundir al máximo la riqueza. Por extensión toda ganancia o la ganancia ilegítima que logra el capitalista sin esfuerzo propio y a costa del justo salario del productor."(23) Sin embargo el Art. 16 de la Ley del Impuesto Unico sobre inmuebles (Dto. 62-87 del Congreso de la República) preceptúa que la DICABI debe actualizar su Manual de Avalúos, por lo menos cada cinco (5) años, que consiste en aplicarle aumentos caprichosos a sus tablas de valores y mapas catastrales, afectando con frecuencia a los mismos inmuebles del centro de la ciudad, con perjuicio a la economía nacional, porque los comerciantes que tienen en alquiler esos locales, trasladan las "rentas gasto" a los costos de venta y de ahí que los artículos con que especulan, cada día suben de precio.

Los Tribunales de Justicia, para dirimir litigios civiles u otras ramas del derecho, cuando se requieren avalúos en el proceso prefieren que el Valuador practique un avalúo comercial, pero infortunadamente no pueden llegar a esa paridad o

(23) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual Tomo III Pág. 312.

igualarse, debido a que la Sección de Avalúos Fiscales, de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles tiene que trabajar en equipo, es decir que su personal de planta lo forma una colectividad de tasadores y no le sería conveniente autorizar que cada Valuador Fiscal practicara avalúo comercial a base de su experiencia personal, porque entonces sobre vendría la diferencia de criterios avaluatorios sobre inmuebles de idénticas características intrínsecas y extrínsecas, quizá ubicados en la misma cuadra de la propia manzana en cuanto a bienes sedientes urbanos o emplazados en el mismo mapa de zona de valores o emplazados en el mismo ámbito, con igual relieve topográfico y de la misma calidad edáfica en el área rural. Resultarían entonces los avalúos dentro de una vorágine de maremagnum que a la postre no se sabría que Valuador tendría la razón. Para evitar este inconveniente, la Administración Pública impone la práctica del "avalúo regimentado" que se basa en sistemas de estándares o sea Cuerpo de normas, procedimientos y especificación de Tablas de modificación, depreciación y demás plusvalías y minusvalías fiscales aplicables a través de las respectivas Tablas de Modificación.(24)

El procedimiento por el método de la Renta alquiler conforme lo determinado por el Art. 1413 del Código Fiscal (Dto. 261 Gub).

(24) Manual de Avalúos de DICABI Pág. 28 y siguientes.

es también justo por ser fundado el avalúo en la renta o alquiler real o racional o sea capitalizando la renta averiguada o calculada que, es la renta de un mes multiplicada por 12. Supóngase que un inmueble urbano devenga al mes el alquiler de ingreso monetario Q.1,500.00. dan Q.18,000.00 al año.

$$V = \frac{(18,000.00 \times 100)}{10} - 10\% = Q.162,000.00$$

Debe hacerse notar que, se tiene costumbre, tanto por los profesionales, como en las prácticas de las oficinas fiscales, utilizar para avalúo de carácter fiscal solamente los sistemas insertos en el Manual de Avalúos de la Dirección de Catastro de Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), cuando también debe utilizarse indistintamente el Método de la Renta Alquiler, teniendo más legitimidad para esta clase de avalúo que para avalúo comercial, donde indebidamente se ha venido usando. Tanto el Código Fiscal como la doctrina se encuentran contestes, como claramente lo dice el Art. 1463 del Código Fiscal, por lo que tal error debe enmendarse con dejarlo integrado al Manual de Avalúos Fiscales. Es decir que el Manual es el género y el Método de la Renta Alquiler la especie.

CAPITULO IV

4. ANALISIS DE AVALUOS DE CARACTER FISCAL PRACTICADOS POR LA DIRECCION DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES. CASOS CONCRETOS. INFORME.

4.1. ANALISIS DE AVALUOS:

Entre los cientos de tabulares regimentados de valoración de bienes raíces, a cuyos solares y construcciones son adaptables, se encuentran siete tablas de depreciación aplicables a todo tipo de construcción, todas las cuales han sido elaboradas por la DICABI y en su mayoría contenidas en el Manual de avalúos de dicha institución. Todos los edificios se han agrupado de tal forma que los que utilizan una misma tabla de depreciación se considera que tienen una vida probable similar. Por considerar que la mayor parte de los edificios no son eternos, sino que tienen un límite de vida confirmado, con un valor residual del 30% para los edificios de condición "normal", y de 40% y 10% para los edificios de condición buena y mala, respectivamente, opciones estas que constan en el citado Manual de Avalúos.

4.2. CASOS CONCRETOS:

Dentro del Cronograma de Actividades, objeto de la inves-

tigación, se decidió hacer un análisis de casos concretos, de avalúos practicados por medio de valuadores autorizados por

DICABI, para el efecto se tomaron los avalúos elaborados en el lapso de seis meses con doce días, comprendidos del cuatro de mayo al dieciseis de noviembre de mil novecientos noventa y tres; todos los cuales corresponden al dos punto veinte por ciento (2.20%) del total de dichos justiprecios de inmuebles ubicados en esta Capital y otros municipios del Departamento de Guatemala, cuyos lugares de ubicación, matrículas fiscales que amparan a esos bienes raíces, sus valores declarados, datos legales y valores de mapas catastrales se indican en cada uno de ellos, como se detallan a continuación:

1	EL INFRASCRITO VALUADOR AUTORIZADO, HECTOR EDUARDO GARCIA LAVAGNINO. RES: =
2	8-3-82., Of., la Avenida E No. 9-15 Aparto. 40., Col. Bello Horizonte, zona
3	21, de esta ciudad capital. Telf., 77-79-83.- CERTIFICA: - Que a requerimien-
4	to de la Licenciada INUMA YOLANDA GONZALEZ HOGUALES, se practicó revisión -
5	física y avalúo de carácter fiscal, de la finca urbana, ubicada en la 7ª.
6	Calle No. 30-56 Jardines de Tikal I, de la zona 7, de esta ciudad; inscri-
7	ta en el Registro General de la Propiedad, bajo el número: 39,631 folio
8	200 del libro 640 de Guatemala, con una extensión superficial de 240.00m ²
9	y, en la Matricula Fiscal No. 8,856-A de este Departamento; en ambas ins-
10	cripciones a nombre del HOGLIO ARROYO RAMIREZ y condesa ELANCA LIDIA OR-
11	TIZ ABEVALO DE ARROYO con la misma extensión y declarada a término en
12	Q.10,399.00.- Adjunto la correspondiente certificación, extendida por el
13	Registro General de la Propiedad, así como plano de localización. Circ. 1/8.
14	CARACTERISTICAS DEL TERRENO: - Solari: De relieve plano horizontal, de for-
15	ma rectangular, a nivel normal de la vía pública, medial en cuadra.- URBAN-
16	IZACIÓN: - Completa.- SECTOR DE EMPLAZAMIENTO: - Residencial de 2da. Catego-
17	ría.- CONSTRUCCIONES: - Según detalle posteriormente descrita. -----
18	AVALUO DEL TERRENO: - Area legal inscrita de 240.00m ² , PRECIO BASE DEL
19	M ² : = Q.250.00m ² , de conformidad con el plano oficial de valores, para di-
20	stinto sector.- Prete. 10.00 mts., fac. l. Fondos: 24.00 mts., fac. l. Forma Re-
21	l. Extensión fiscal = a 9,250.00m ² , x 240.00m ² , = Q.60,000.00
22	SUM: EL VALOR DEL TERRENO: Q.60,000.00
23	AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES: - E, 3 Mixto ladrillo tapuyo de
24	0.15 cms., de espesor de una planta, año del 1966. Terra-
25	za, piso de ladrillo cemento-granito, a.c.ut., 2.60 mts