



EL CATASTRO Y LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES: VALORACIÓN

Puesta en tributación de suelo y construcciones:
un compromiso pendiente de perfeccionar

Axcel de Leon, Registro de Información Catastral, Guatemala





ÍNDICE

EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA

IMPUESTO TERRITORIAL O INMOBILIARIO EN GUATEMALA

VALUACIÓN INMOBILIARIA

DESAFIOS FUTUROS



CEPAL





EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA

Naturaleza del catastro y su uso multifinalitario





EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA

Antecedentes



Los Acuerdos de Paz establecieron el compromiso del gobierno de Guatemala, de promover cambios legislativos que permitieran el **establecimiento de un sistema de registro y catastro** descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se decretó la **Ley que regula la institución y el proceso catastral en el país.**

El Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC- es una institución del Estado, autónoma y de servicio; es la autoridad competente en materia catastral que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, en el contexto de la búsqueda de bases sólidas para la **seguridad jurídica de la tenencia y uso de la tierra.**



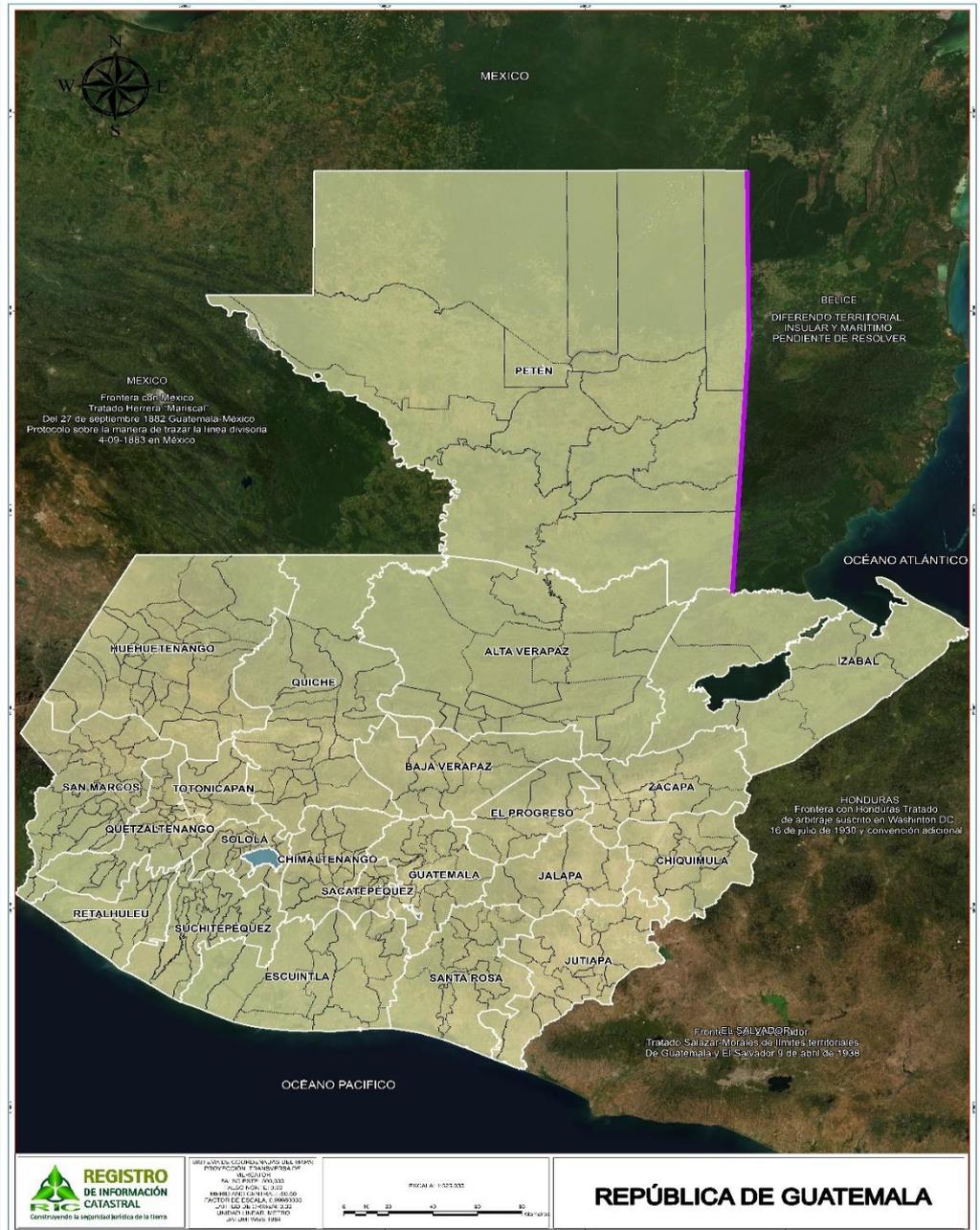


El **RIC** es una institución del Estado, autónoma y de servicio.

Es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto **establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.**

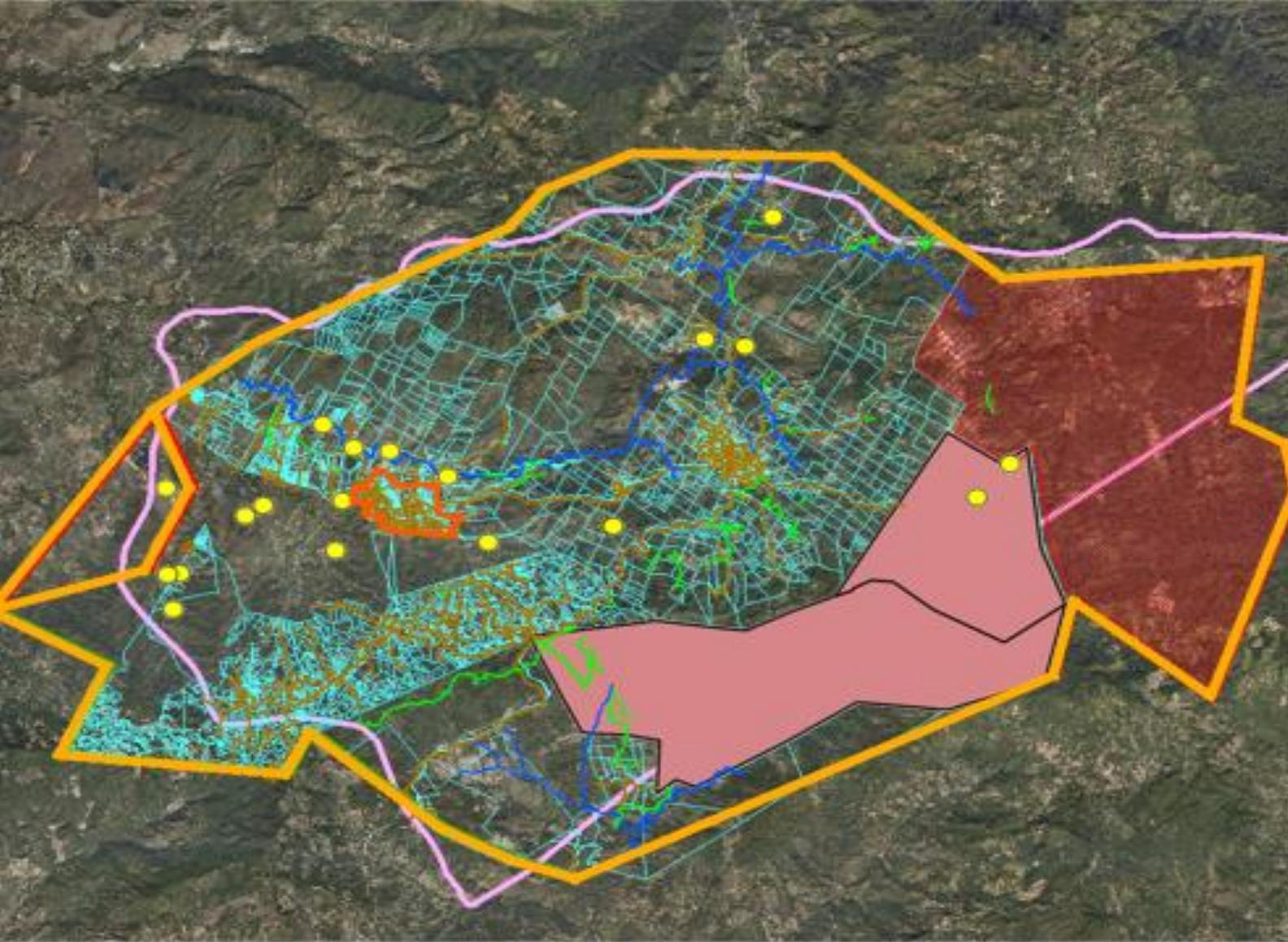
(Artículos 1 y 2, Decreto 41-2005, Ley del RIC)

340
municipios a nivel nacional



INFORMACIÓN CATASTRAL

- Límites cartográficos
- Perímetro de la jurisdicción municipal
- Levantamiento predial
- Tierras comunales
- Infraestructura vial
- Servidumbres y cuerpos de agua
- Sitios arqueológicos
- Área urbana y rural



USO MULTIFINALITARIO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL



MINISTERIO DE LA DEFENSA NACIONAL
MINISTERIO DE LA ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE LA ENERGÍA Y MINERÍA
MINISTERIO DE LA SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL
MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE TURISMO Y CULTURA
MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y FORESTACIÓN
MINISTERIO DE EDUCACIÓN
MINISTERIO DE INTERIORES Y DE JUSTICIA
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN Y ECONOMÍA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL
MINISTERIO DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS





EL CATASTRO UN INSTRUMENTO DE DESARROLLO EN GUATEMALA

Genera una serie de información para múltiples fines, ya que se constituye como un Registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.





POLITICA DE USO MULTIFINALITARIO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

Dentro de los mayores beneficiarios de la información catastral, se encuentran las municipalidades del país ya que son quienes, con el catastro y su carácter multifinalitario, constituirán la base para:



Formar la base para la seguridad jurídica de la tierra mediante la descripción cartográfica.



Proporcionar información para el seguimiento de la dinámica del mercado de tierras.



Ayudar a resolver conflictos por la tierra coadyuvando en la búsqueda de la paz social.



Contar con herramientas para la planificación y el ordenamiento territorial.



Proporcionar información para realizar una recaudación tributaria más eficiente.



MINISTERIO
DE FINANZAS
PÚBLICAS



IMPUESTO TERRITORIAL O INMOBILIARIO EN GUATEMALA

Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala
Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles





Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles

Entro en vigencia el 19 de marzo de 1998, contiene una ley especializada en materia tributaria, al establecer un impuesto directo. Según el artículo 1º, se regula un **impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala.**

Sujetos activos



- La Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes y las Municipalidades.

Sujetos pasivos

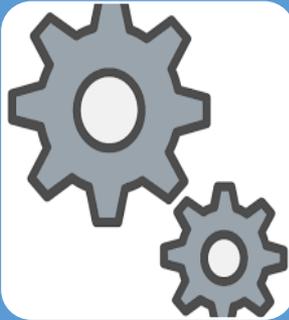


- son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.



Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles

Hecho generador



- Consiste en la propiedad o posesión de un inmueble conforme al valor inscrito en la matrícula fiscal, por lo que el gravamen recae sobre el valor del terreno y no sobre su extensión.
- Se determina que el valor de cualquier inmueble rústico o urbano como hecho generador del impuesto, se obtiene integrando el valor de los siguientes factores: terreno, estructuras y construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y mejoras.



Base imponible

- Lo constituye el valor de la propiedad o posesión de un inmueble inscrito en la respectiva matrícula fiscal, al que se le aplican las escalas y tasas reguladas en la ley.



Tasa imponible (progresiva)

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

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

Los recursos provenientes de la aplicación del impuesto únicamente podrán destinarse por las municipalidades para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo.





SISTEMAS DE VALORACIÓN PREDIAL

Autoavalúo

- Presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones exigidas en la Ley del IUSI.

Avalúo directo

- Practicado o aprobado por la **Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles** o la **municipalidad** cuando tenga la administración del impuesto.
- En ambos casos, el valor del predio se hace conforme al manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal correspondiente.

Avalúo técnico

- Practicado por valuador autorizado por la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles a requerimiento del propietario y que se presenta en certificación bajo juramento, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado.

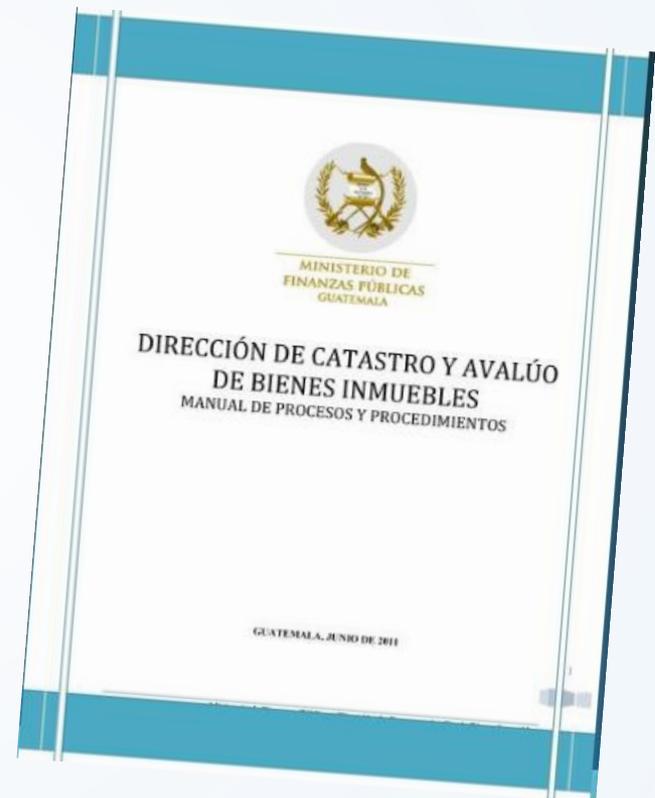
Avalúo notarial

- Nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar cualquier enajenación o transferencia de bienes inmuebles.



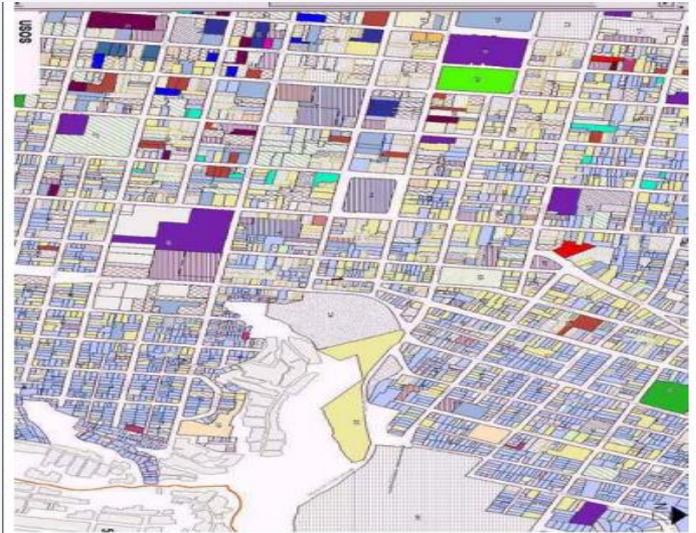
VALUACIÓN INMOBILIARIA

Manual de valuación inmobiliaria





ZONAS HOMOGÉNEAS



Es un espacio geográfico delimitado, dentro del cual existen bienes inmuebles con características similares en cuanto a cualidades físicas y socioeconómicas, en variables como área, forma, desarrollo urbano, uso del suelo, disponibilidad de servicios, infraestructura urbana, tipo de vías, topografía, valor, actividad económica, entre otros aspectos.

Tipos de zonas homogéneas

En Guatemala según el Manual de Valuación Inmobiliaria existen tres tipos de zonas homogéneas:

- a)** Zonas homogéneas físicas urbanas;
- b)** Zonas homogéneas físicas rurales;
- c)** Zonas homogéneas económicas.





Zonas homogéneas físicas urbanas

- Son extensiones de tierra delimitadas dentro de un área urbana que cuentan con características similares en cuanto a la topografía, su red vial principal, los servicios públicos instalados, el uso y aprovechamiento del suelo, el tipo de edificaciones existentes, el tamaño de sus predios y otras características.



Zonas homogéneas físicas rurales

- Son extensiones de tierra delimitadas dentro del área rural de un municipio que cuentan con características similares en cuanto a la topografía, hidrología, uso del suelo (ganadero, cultivos etc.), vías, capacidad productiva de los suelos.



Zonas homogéneas económicas

- Se define así a las áreas geográficas existentes dentro de una zona homogénea física urbana o rural, en las cuales el valor del terreno es similar.



DESAFIOS FUTUROS





DESAFIOS FUTURO

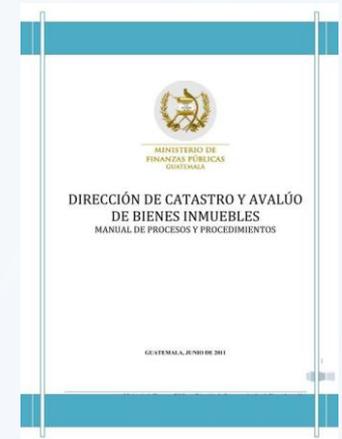
- En Guatemala existen tres instituciones que generan información catastral (RIC, DICABI Y MUNICIPALIDADES); sin embargo, resulta necesario su unificación a efecto de contar con una base impositiva certera que maximice la observancia de los principios constitucionales en materia tributaria, logrando con ello la transparencia y estabilidad del mercado inmobiliario al proporcionar valores objetivos y confiables.





- Actualizar el marco jurídico en materia tributaria (impuesto territorial o inmobiliario) a efecto que este refleje de mejor manera los principios constitucionales de legalidad y capacidad de pago de los contribuyentes, tomando en cuenta instituciones importantes como las bases de valoración y tasas aplicables.

- Estandarizar los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales del país en la creación de una base de datos gráficos para desarrollar planes de ordenamiento territorial bajo las directrices técnicas del Registro de Información Catastral de Guatemala, como autoridad competente en materia catastral en el país.





GRACIAS!

