

# LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES

DECRETO NÚMERO 15-98



*"Juntos por una Guatemala honesta y transparente"*

## DECRETO NÚMERO 15-98

### EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

#### CONSIDERANDO:

Que con la entrada en vigencia del Decreto Número 122-97 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles, se ha producido una crisis de interpretación respecto a la obligación tributaria vinculada con los bienes inmuebles, poniendo en grave peligro la paz social, por lo que se hace necesario derogarlo.

#### CONSIDERANDO:

Que el programa de Reorganización Nacional contempla dentro de los objetivos de la Política Fiscal, modernizar la estructura y administración tributaria, y que es necesario adecuar la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles, para cumplir con el mandato de la Constitución Política de la República de Guatemala que establece que el sistema tributario debe ser justo y equitativo.

#### CONSIDERANDO:

Que es preciso integrar los mecanismos que gravan la propiedad inmueble por parte de las municipalidades como por parte del Estado, e incorporar el concepto de descentralización en éstos.

#### CONSIDERANDO:

Que se requiere establecer nuevos mecanismos que sean más eficientes en la revaluación de los inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización del Impuesto Unico Sobre Inmuebles.

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en la Ley del Organismo Judicial, por la derogación de una ley, no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado, y con la finalidad de no crear un vacío jurídico, en la aplicación y recaudación del Impuesto Unico Sobre Inmuebles, se hace imprescindible que las normas que contenía el Decreto Número 62-87 y sus reformas, que fuera derogado por el Decreto Número 122-97, ambos del Congreso de la República de Guatemala, recobren su plena vigencia de conformidad con la ley.

#### POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literales a) y c) de la Constitución Política de la República de Guatemala.



**DECRETA:**

La siguiente:

## **LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES**

### **TITULO I DEL IMPUESTO, OBJETO, SUJETOS, TASAS Y EXENCIONES**

#### **CAPITULO I DEL IMPUESTO**

##### **ARTICULO 1. Impuesto Unico.**

Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

##### **ARTICULO 2. Destino del Impuesto.**

El impuesto y multas a que se refiere la presente ley, corresponde a las municipalidades del país, para el desarrollo local, y al Estado, para el desarrollo municipal, en la forma siguiente:

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 Unico 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.

## CAPITULO II DEL OBJETO DEL IMPUESTO

### ARTICULO 3. 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.

### ARTICULO 4. Determinación de la base impositiva.

La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerará:

1. El valor del terreno;
2. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
3. El valor de los cultivos permanentes;
4. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
5. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

### ARTICULO 5. Actualización del valor fiscal.

El valor de un inmueble se determina:

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



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

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

#### **ARTICULO 6. Autoavalúo.**

Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar un autoavalúo, como declaración del valor de cada inmueble, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio o la municipalidad respectiva, que publicarán las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración, incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de esta ley no tuvieran matrícula fiscal abierta. La Dirección o la municipalidad, según corresponda, procederá a revaluar de inmediato aquellos inmuebles que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizar esta revaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos 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.

#### **ARTICULO 7. Disminución del valor del inmueble.**

En caso de que un inmueble sufre 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 valor en la matrícula, una vez verificados los hechos. Los gastos del avalúo deberán ser pagados por el interesado.

### **CAPITULO III DE LOS SUJETOS DEL IMPUESTO**

#### **ARTICULO 8. Sujetos del Impuesto.**

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.

#### **ARTICULO 9. Responsables solidarios del pago del impuesto.**

Son responsables solidarios y mancomunados con los contribuyentes referidos en el artículo anterior, por el pago del impuesto:

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.

**ARTICULO 10. Otras obligaciones.**

Los propietarios, poseedores, arrendatarios o encargados de 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.

**CAPITULO IV  
DE LAS TASAS Y EL DESTINO DEL IMPUESTO**

**ARTICULO 11. Tasas al valor.**

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

Valor Inscrito Impuesto

Valor Inscrito			Impuesto
Hasta Q. 2,000.00			Exento
De Q. 2,000.01	a	Q. 20,000.00	2 por millar
De Q. 20,000.01	a	Q. 70,000.00	6 por millar
De Q 70,000.01	En Adelante		9 por millar

**CAPITULO V  
DE LAS EXENCIONES**

**ARTICULO 12. Exenciones.**

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;
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.

## TITULO II DE LA ADMINISTRACION, FISCALIZACION, LIQUIDACION Y PAGO, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

### CAPITULO I DE LA ADMINISTRACION

#### **ARTICULO 13. Facultades de la dirección.**

La Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como entidad comprendida en la administración específica del Ministerio, estará a cargo de un Director General y los Subdirectores que sean necesarios.

Corresponde a la Dirección, aparte de lo establecido en esta ley, la autorización, sanción y cancelación de las licencias de valuador autorizado por la Dirección.

El Director General podrá delegar funciones en los Subdirectores o en otros funcionarios de la Dirección, y en las municipalidades del país, cuando sea necesario para la mejor administración del impuesto o para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo, que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

#### **ARTICULO 14. Registro y control.**

Corresponde a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, el registro, control y fiscalización del impuesto.

La recaudación del impuesto y multas la hará el Ministerio de Finanzas Públicas, de acuerdo al artículo 21 de esta ley.

Cuando las municipalidades del país posean la capacidad administrativa para absorber la recaudación del impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas les trasladará expresamente dicha atribución.

#### **ARTICULO 15. Matrícula fiscal.**

La Dirección debe elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República, bajo el sistema de folio real y establecer sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos, de conformidad con el manual de avalúos debidamente actualizado.

**ARTICULO 16. Manual de avalúos.**

Con el objeto de determinar parámetros de valuación para el justiprecio de bienes inmuebles, la Dirección debe formular el manual técnico respectivo, y deberá actualizarlo por lo menos cada cinco (5) años. El manual y su actualización deberá ser autorizado mediante Acuerdo Ministerial, que deberá ser publicado en el Diario Oficial.

**ARTICULO 17. Colaboración de otras entidades.**

Las municipalidades, las dependencias del Estado, así como sus entidades descentralizadas y autónomas quedan obligadas a prestar la colaboración que les requiera el ente administrador del impuesto acerca del valor de las construcciones, adiciones y mejoras que se realicen sobre los inmuebles ubicados en su jurisdicción.

**ARTICULO 18. Aviso de inscripción de nuevas fincas.**

El titular de cada uno de los Registros de la Propiedad, debe enviar al ente administrador dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, una nómina de fincas inscritas por primera vez, durante el mes anterior, para efectos de control interno fiscal.

**ARTICULO 19. Folio Real.**

Debe entenderse como folio real, la inscripción efectuada con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona en todo el territorio nacional. Constituyendo este folio real la matrícula fiscal que deberá abrirse a cada contribuyente con base en los documentos pertinentes, ya sea por medio de libros, mediante sistemas computarizados o cualquier otro medio similar, siempre que estos últimos sean auditables.

## CAPITULO II DE LA LIQUIDACION Y PAGO DEL IMPUESTO

**ARTICULO 20. Liquidación.**

La liquidación del impuesto la formula el ente administrador con base en el registro de la matrícula fiscal que lleva para el efecto. Dicho registro debe ser verificado periódicamente por el Ministerio de Finanzas Públicas, a fin de que los avalúos y modificaciones que proceda inscribir conforme esta ley, estén asentados correctamente.

**ARTICULO 21. Requerimientos y pago del impuesto.**

La Dirección o las municipalidades, según sea el caso, emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro (4) cuotas trimestrales iguales, que el contribuyente pagará en las cajas receptoras del Ministerio, Administraciones Departamentales de Rentas Internas, Receptorías Fiscales, Tesorerías Municipales, Banco de Guatemala o en los Bancos del Sistema.



Los pagos trimestrales deberán enterarse de la siguiente forma:

Primera cuota	En el mes de abril;
Segunda cuota	En el mes de julio;
Tercera cuota	En el mes de octubre; y
Cuarta cuota	En el mes de enero.

**ARTICULO 22. Pagos anticipados.**

Los contribuyentes pueden pagar uno o más trimestres anticipadamente, hasta un máximo de cuatro (4) trimestres; en este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre posterior al último pago.

**ARTICULO 23. Modificación de los valores del inmueble.**

Cualquier cambio en el valor inscrito de un bien inmueble o la inscripción de uno nuevo, surtirá efectos a partir del trimestre siguiente a la fecha en que ocurrió la modificación o se realizó el negocio jurídico.

Las cantidades que resulten en exceso por el pago del presente impuesto, se podrán abonar a trimestres anticipados o a otros impuestos, a solicitud del contribuyente.

**ARTICULO 24. Pago fraccionado.**

Los contribuyentes que hubieren caído en mora y adeudaren al fisco el impuesto por más de cuatro (4) trimestres y multas, podrá otorgárseles facilidades de pago en cuotas mensuales, hasta un máximo de doce (12) meses, debiéndose para el efecto celebrar convenio de pago en que reconozca el monto del impuesto más la multa respectiva, integrando un gran total, pagadero en cuotas iguales dentro del plazo referido; sin perjuicio del pago del impuesto que se continúe generando por los subsiguientes trimestres. Para este efecto, el titular de la entidad recaudadora comparecerá en representación de ésta.

**CAPITULO III**  
**DE LAS SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y PRESCRIPCION**

**ARTICULO 25. Infracciones y sanciones.**

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

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

**ARTICULO 26. Sanciones a empleados de la entidad recaudadora.**

Se aplicarán las sanciones que determinan las leyes de la materia, según la gravedad del caso, a los empleados administrativos que incurrieren en lo siguiente:

1. Los notificadores que no observaren estrictamente los procedimientos que esta ley establece para realizar las notificaciones;
2. Los valuadores o enumeradores cuando no practiquen los avalúos con la debida diligencia;
3. Los operadores de la matrícula por no operar los avalúos o cualesquiera otros documentos que implique modificación en la matrícula fiscal en el tiempo y forma que establece esta ley; y,
4. Los oficinistas, cuando sin causa justa, no cumplan con el procedimiento a que están sujetos los expedientes de rectificación de la matrícula fiscal o de la cuenta corriente del impuesto.

Cuando la morosidad de un contribuyente fuera producida por atraso en las operaciones de la matrícula fiscal de la cuenta corriente del impuesto, debidamente comprobada e imputable a los operadores de la entidad recaudadora, los empleados que tienen encomendadas estas funciones serán responsables por este hecho y serán sancionados conforme a lo dispuesto en este artículo.

La reincidencia en las infracciones señaladas en este artículo, será causal de despido del empleado responsable, de acuerdo a lo que establece la Ley de Servicio Civil. En todos los casos se conferirá audiencia previa al afectado.

#### **ARTICULO 27. Otras Sanciones.**

Se establecen las siguientes sanciones administrativas:

1. A los valuadores autorizados para actuar ante la entidad administradora, que en el ejercicio de su actividad realicen actos o avalúos a través de los cuales infrinjan las normas contenidas en el Manual de Avalúos y que como resultado de tal actuación se produzca un perjuicio fiscal, incurrirán en una multa equivalente al cinco por millar (5‰) sobre el valor del inmueble. Esta multa no será inferior a cien quetzales (Q.100.00) ni superior a un mil quetzales (Q.1,000.00); por cometer una segunda infracción de la misma clase, el doble de la multa anterior y suspensión temporal de su autorización como valuador por seis (6) meses; y cancelación definitiva de su autorización como valuador por la tercera infracción de la misma naturaleza, sin perjuicio de certificarle lo conducente a los tribunales competentes. En todos los casos se conferirá audiencia al afectado.
2. Los notarios que dejaren de remitir los formularios y avisos que ordena el artículo 38 del Código de Notariado, incurrirán en una multa de diez quetzales (Q.10.00).

#### **ARTICULO 28. Plazo de la prescripción.**

El plazo de prescripción para los derechos y obligaciones derivados de la aplicación, recaudación y fiscalización de este impuesto, será de cuatro (4) años.

#### **ARTICULO 29. Fundamento legal.**

La entidad administradora en todo tipo de resoluciones, providencias, citaciones y notificaciones que emita, debe indicar los fundamentos legales en que basa sus actuaciones; debiendo las resoluciones y providencias, estar firmadas por el Director o Subdirector de la dependencia o el Alcalde Municipal según corresponda.

#### **ARTICULO 30. Procedimientos legales administrativos.**



En materia de avalúos oficiales e impugnaciones, se observarán los procedimientos siguientes:

a. Aprobado el avalúo, se notificará el mismo y la resolución que lo aprueba al contribuyente, en su domicilio fiscal registrado o en el que le aparezca inscrito en cualquier otro registro tributario del Ministerio de Finanzas Públicas, observándose para el efecto, los procedimientos de notificaciones que contempla el Código Tributario.

b. Dentro de los ocho días siguientes a la notificación del avalúo y la resolución que lo aprueba, el contribuyente podrá impugnar lo actuado, presentando escrito ante la autoridad respectiva, observando las formalidades que requiere toda primera solicitud de conformidad con el Código Tributario, y expresando claramente, las razones de hecho y de derecho en que se apoya la impugnación, citando los fundamentos legales que estime aplicables al caso, proponiendo y acompañando la prueba de que disponga, señalando, además, la que a su juicio debe recabar de oficio la autoridad administrativa que conoce del asunto.

c. Si no se presenta impugnación dentro del término a que alude la literal anterior, se tendrá por aceptado y firme el avalúo y resolución que lo aprobó, debiendo trasladarse acto seguido, dentro de un término no mayor de diez días y para los efectos del impuesto, a la matrícula fiscal del contribuyente, o abrirse la que corresponda.

d. Si el contribuyente hace uso del derecho de impugnación, el asunto debe resolverse dentro de los treinta días contados a partir del día siguiente en que venció el que correspondía al derecho de impugnación, y dentro del mismo tiempo notificar lo resuelto en la forma de ley.

e. Contra lo resuelto, el contribuyente podrá usar el recurso de revocatoria en el tiempo y forma que establece el Código Tributario.

f. En caso de agotarse la vía administrativa, el contribuyente podrá acudir a la vía jurisdiccional correspondiente.

g. Firme el avalúo y la resolución que lo aprobó, se trasladará acto seguido dentro del plazo que no exceda de diez días y para los efectos del pago del impuesto a la matrícula fiscal del contribuyente, o abrirse la que corresponda, pero si hubiere sido impugnado en la vía administrativa y jurisdiccional, para los efectos de pago del impuesto y multas, se le tendrá por inscrito en la matrícula fiscal en la fecha en que debió quedar firme, de haber utilizado dichos procedimientos, con los valores que resulten del avalúo original o de las modificaciones que en virtud de los recursos se le atribuyan al inmueble.

#### **ARTICULO 31. Domicilio fiscal especial.**

Los contribuyentes podrán fijar un domicilio fiscal especial para los efectos de esta ley, debiendo notificar al ente administrador.

#### **ARTICULO 32. Notificaciones a personas que se presuma en el extranjero.**

A los contribuyentes afectos a la presente ley que se ausentaren del país, y no dieran aviso de tal hecho al ente administrador, indicando el nombre de su representante legal constituido en el país o persona encargada de sus asuntos, se les notificará en el domicilio fiscal registrado o en el lugar en donde se encuentra el inmueble objeto del avalúo o del impuesto. En caso de que el notificador tenga conocimiento que la persona a notificar se encuentra en el extranjero, se abstendrá de realizar la diligencia de notificación.

#### **ARTICULO 33. Otros lugares para notificar.**

Cuando fuere imposible notificar a la persona interesada de acuerdo a los artículos anteriores en el domicilio fiscal que se tiene registrado o en su residencia habitual, la notificación podrá hacerse en la dirección donde está ubicado el inmueble objeto del avalúo o del impuesto, en sus oficinas administrativas o comerciales, siendo válida la notificación, siempre y cuando el oficial notificador haga constar las circunstancias por las que recurrió a efectuarla en esa dirección.

Cuando se trate de personas jurídicas, la notificación se podrá efectuar además en la dirección que le aparezca en el Registro Mercantil.

#### **ARTICULO 34. Cobro del impuesto vencido.**

El ente administrador debe formular liquidación profesional de impuesto atrasado, notificando al contribuyente el requerimiento de pago. El contribuyente tendrá derecho, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de notificación del requerimiento, a impugnar el cobro que se le hace, para lo cual deberá acreditar las circunstancias extintivas de las obligaciones de pago.

Vencido el término indicado en el párrafo anterior, sin que el contribuyente se hubiere pronunciado sobre el cobro, se emitirá resolución confirmando la liquidación; la certificación de la resolución constituirá título ejecutivo suficiente, el que será cursado para el cobro económico - coactivo.

Cuando se hubiere manifestado oposición a la liquidación y se acompañe la prueba, el ente administrador estudiará y resolverá lo pertinente sobre el caso planteado, dentro de los (30) días hábiles siguientes a la oposición, emitiendo para el efecto la resolución final en donde se decidirá la controversia. Si en tal resolución se resuelve que subsiste total o parcialmente el adeudo al estar firme la misma, se continuará con el procedimiento establecido en el párrafo anterior. Queda a salvo el derecho del contribuyente para interponer el Recurso de Revocatoria.

### **TITULO III** **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y VIGENCIA**

#### **CAPITULO I** **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTICULO 35. Falta de inscripción en la matrícula.**

Los inmuebles objeto de compra venta o permuta y que no figuren en la matrícula fiscal, se inscribirán en ésta inmediatamente con los datos del contribuyente y la información que conste en el aviso notarial a que se refiere el artículo 38 del Código de Notariado; para ese efecto deberá hacerse constar en el aviso los datos siguientes:

1. Para las fincas rústicas, expresión del nombre de la misma, si lo tuviere; número asignado por el Registro de la Propiedad correspondiente, si lo hubiere; la extensión superficial legal o estimada; la jurisdicción municipal a que pertenece; y otras instalaciones si existieren;

2. Para las fincas urbanas, se expresará el nombre de la población, Municipio y el Departamento en que estuviere ubicada; las inscripciones en el Registro de la Propiedad, si existieren, sus dimensiones y linderos, la calle, número y zona, si lo hubiere y aquellos elementos que den a conocer su valor.

#### **ARTICULO 36. Forma de extinguir la obligación.**



Las obligaciones derivadas de la aplicación del Impuesto Unico Sobre Inmuebles podrán extinguirse por los medios establecidos en el Código Tributario. No procederá extinguir dichas obligaciones mediante la adjudicación en pago de bienes inmuebles. Los pagos efectuados de conformidad con los Decretos Números 62-87 y 122-97, ambos del Congreso de la República, a partir del uno de enero de mil novecientos noventa y ocho a la fecha en que entre en vigencia la presente ley, se aplicarán al pago del impuesto a cargo del contribuyente, que se determine conforme a esta ley.

**ARTICULO 37. Memoria de labores.**

La Dirección está en la obligación de presentar al Ministerio de Finanzas Públicas, memoria anual de labores en la que consigne el número de matrículas abiertas, canceladas, avalúos realizados, avisos notariales recibidos y operados, monto del impuesto recaudado, exonerado y cuentas morosas pendientes de cobrar, inspecciones oculares a nivel nacional para la corroboración de los avalúos; descomposición de la cuenta del impuesto, señalando cuánto se les ha entregado a las municipalidades del país, y otros que se estimen pertinentes a juicio del Ministerio.

**ARTICULO 38. Modificaciones.**

Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar las tasas de este impuesto y demás obligaciones tributarias, así como las exenciones establecidas en esta ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma, a efecto de que se conserve su unidad de texto.

En este concepto, queda prohibida la creación, suspensión y modificación de aquellos derechos y obligaciones por medio de circulares administrativas, resoluciones, acuerdos ministeriales o acuerdos gubernativos.

**ARTICULO 39. Epígrafes.**

Los epígrafes que encabezan los artículos de la presente ley, no tienen carácter interpretativo.

**ARTICULO 40. Abreviaturas.**

Para la correcta interpretación de esta ley, se debe entender, salvo indicaciones en contrario, que cuando se utilicen las expresiones:

1. "La ley" o "de la ley", se refiere al presente Decreto;
2. "El impuesto" o "del impuesto", se refiere al Impuesto Unico Sobre Inmuebles;
3. "El Ministerio" o "Ministerio", se refiere al Ministerio de Finanzas Públicas.
4. "Ente administrador" o "entidades administradoras", se refiere a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y municipalidades que administran el impuesto;
5. "La Dirección" o "Dirección" se refiere a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles; y,
6. "La Matrícula" o "Matricula", se refiere a la Matrícula Fiscal.

**CAPITULO II**  
**DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES**

**ARTICULO 41. Aplicación del nuevo valor.**

En tanto no se procese la declaración del autoavalúo a que se refiere esta ley, el impuesto a pagar por los contribuyentes no será menor al que actualmente están obligados a tributar.

**ARTICULO 42. Reglamento.**

El Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio, emitirá el Reglamento de la presente ley, dentro del término de treinta días a partir de su vigencia.

**ARTICULO 43.**

Con el objeto de posibilitar un mejor cumplimiento de las obligaciones de determinación, control y pago del impuesto, los Notarios, al autorizar instrumentos públicos que contengan contratos de compraventa o traspaso de bienes inmuebles, deberán, dentro del plazo de quince días de la fecha de autorización de la escritura, dar aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o a las municipalidades respectivas y además cumplir con las normas siguientes:

a) En los contratos de enajenación:

Llenar y presentar el formulario correspondiente, el cual servirá de aviso de la enajenación. Dicho formulario indicará:

- 1) Nombre de los contribuyentes;
- 2) Números de cédulas de vecindad de los mismos;
- 3) Domicilio fiscal de los otorgantes;
- 4) Número de identificación tributaria, si lo tuvieran;
- 5) Inmueble objeto del contrato;
- 6) Número de inscripción en el Registro de la Propiedad, si lo tuviere;
- 7) Número de la matrícula fiscal;
- 8) Ubicación y superficie del inmueble, indicada en unidades del sistema métrico decimal.

b) En los actos de donación de bienes inmuebles:

- 1) Nombres del donante y donatario;
- 2) Números de las cédulas de vecindad;
- 3) Domicilio fiscal de los otorgantes;



- 4) Números de identificación tributaria (NIT);
  - 5) Relación de parentesco que tuvieran entre sí, los otorgantes;
  - 6) Valor de la donación.
- c) En los actos de unificación de inmuebles y de cualesquiera otros que no estén afectos al pago del impuesto:
- 1) Fecha del acto o contrato;
  - 2) Nombres de los otorgantes;
  - 3) Números de sus cédulas de vecindad;
  - 4) Domicilio fiscal;
  - 5) Números de Identificación Tributaria (NIT);
  - 6) Descripción de los inmuebles unificados, con indicación de ubicación;
  - 7) Superficie, en unidades del sistema métrico decimal;
  - 8) Número de matrícula fiscal;
  - 9) Datos que identifican la finca unificada;
  - 10) Número de inscripción de la finca unificada en el Registro de la Propiedad.
- d) En los casos de desmembración de inmuebles:

En los casos que se formen fincas por división de otros inmuebles, deberán informar a la entidad recaudadora los datos indicados en los incisos precedentes que fueran pertinentes y que correspondan a las nuevas fincas, dentro del término de 15 días en que se inscriba la desmembración en el Registro de la Propiedad, aportando los planos de distribución del terreno y en su caso, de la distribución del inmueble, terreno y construcción.

Los notarios que dejaren de remitir los formularios y avisos que se mencionan en este artículo, serán sancionados con multa pecuniaria administrativa.

#### **ARTICULO 44. Condonación general de adeudos.**

Con el objeto de ampliar la base de datos de los contribuyentes y atendiendo a la importancia de contar con un registro depurado, se condonan los pagos atrasados del impuesto, multas e intereses, en todos los casos registrados en el Ministerio de Finanzas Públicas hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete. Se condonan, igualmente, el impuesto, multas e intereses, en todos los casos registrados en las municipalidades que ya están administrando el Impuesto Unico Sobre Inmuebles, hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

Se condona la deuda que se haya generado a cargo de las municipalidades a favor del Instituto de Fomento Municipal -INFOM-, así como las que se generaron entre el Ministerio de Finanzas Públicas y municipalidades del país, por la aplicación del Decreto Número 62-87 del Congreso de la República y sus reformas, hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

**ARTICULO 45.**

Se exonera en forma definitiva a todos los propietarios, poseedores, arrendatarios, etc., de bienes inmuebles a que se refiere el contenido del Decreto Número 122-97, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles -IUSI-, de los impuestos causados por la aplicación de las normas de la referida ley, a partir de la fecha de su vigencia, hasta la entrada en vigencia del presente decreto. En virtud de la exoneración anterior, el Ministerio de Finanzas Públicas y sus dependencias, no deberán cobrar ni establecer multas, intereses o recargos por los impuestos dejados de pagar sobre bienes inmuebles, en aplicación del Decreto Número 122-97. Los pagos que se hubieren recibido se aplicarán a cuenta del impuesto que se determine definitivamente, conforme a la presente ley.

**ARTICULO 46.**

Cualquier disposición legal o reglamentaria que haga referencia al Decreto Número 62-87 del Congreso de la República o a sus artículos, se entenderá que es a la presente ley.

**ARTICULO 47.**

En la aplicación de la presente ley, y en lo que no contradiga ni se oponga a lo establecido en el Código Tributario, se aplicarán supletoriamente las disposiciones legales contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley Número 107.

**ARTICULO 48. Disposiciones Derogatorias.**

Se deroga el Decreto Número 122-97 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles y cualquier otra disposición legal o reglamentaria que se oponga a la presente ley.

**CAPITULO III  
DE LA VIGENCIA**

**ARTICULO 49. Vigencia.**

El presente decreto fue declarado de urgencia nacional con el voto favorable de más de las dos terceras partes del total de diputados que integran el Congreso de la República, aprobado en un solo debate y entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

**RAFAEL EDUARDO BARRIOS FLORES  
PRESIDENTE**





RUBEN DARIO MORALES VELIZ  
SECRETARIO

VICTOR RAMIREZ HERNANDEZ  
SECRETARIO

PALACIO NACIONAL: Guatemala, trece de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ARZU IRIGOYEN

LICDA. IRMA LUZ TOLEDO PEÑATE  
VICEMINISTRA DE FINANZAS PÚBLICAS  
ENCARGADA DEL DESPACHO

-LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES-

*"Juntos por una Guatemala honesta y transparente"*



## “Aprendamos juntos a Calcular el I.U.S.I.”

### Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

#### Artículo 11. Tasas al Valor.

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



Q 2,000.01-Q 20,000.00  
(2 por millar)

Valor Inscrito **X** 0.002 = Impuesto Anual

Impuesto Anual = Impuesto Trimestral

4



Q 20,000.01-Q 70,000.00  
(6 por millar)

Valor Inscrito **X** 0.006 = Impuesto Anual

Impuesto Anual = Impuesto Trimestral

4



Q 70,000.01-En adelante  
(9 por millar)

Valor Inscrito **X** 0.009 = Impuesto Anual

Impuesto Anual = Impuesto Trimestral

4





## **Impuesto Único Sobre Inmuebles**



### **REQUISITOS PARA INSCRIPCION Y ACTUALIZACION DE DATOS**

#### **Persona Individual:**

- Personalmente
- Copia de DPI
- Copia de NIT
- Copia boleto de ornato año 2022
- Número de teléfono
- Copia de escritura completa
- Toma de coordenadas de inmueble
- Llenar formulario de autoavaluo

(Arts. 5 y 6 del Decreto No. 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles)

### **Población municipal de la villa de Chicacao, Suchitepéquez.**

**“Gracias al pago de Impuesto Único Sobre Inmuebles que usted contribuye está aportando al desarrollo de nuestro municipio”.**

### **DECRETO 15-98 LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES**

#### **ARTICULO 1. Impuesto Único.**

Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

#### **ARTICULO 3. 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.